

Omakotitalon rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu määrälalle Koivumäentiellä

Elinvoimalautakunta 10.02.2022 § 8

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan noin 10 000 m²:n suuruinen määräala tilasta Mäenpää 543-414-4-201.

Rakennuspaikka sijaitsee noin 3 km Rajamäen taajamasta lounaaseen osoitteen Koivumäentie 278 länsipuolella.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen 1-kerroksisen 200 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja 80 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentamisen.

Rakentamisrajoitus

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

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan sillä, että määräala sijoittuu olevan pientaloasutuksen viereen ja soveltuu hyvin ympäristöönsä. Kantatila on kooltaan 32.46 hehtaaria ja siinä on asuinrakennus ja talousrakennuksia. Kantatilan koilliskulmasta on vuokrattu valtiolle ”kosteikko/puusto” määräajaksi, joka on kooltaan n. 3,2 ha. Rakentaminen kytkeytyy olemassa olevaan taaja-asutukseen. Teyhteys Koivumäentielle on olemassa. Kantatila jää kokonaisuudessaan Koivumäentien pohjoispuolelle ja se säilyy yhtenäisenä.

Naapureiden kuuleminen

Rajanaapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hankkeen johdosta ja tilan 543-414-4-250 omistajat ovat esittäneet, että asuinrakennus tulisi siirtää keskemälle tonttia, jotta etäisyys naapureihin kasvaisi ja asumisviihtyvyyys paranisi. Koska naapurin talousvesikaivo sijaitsee rajan läheisyydessä, ehdottavat he suodatuskentän rakentamista asuinrakennuksen länsipuolelle.

Tilan 543-402-29-85 omistaja on lausunut, että hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maatalousalueella, josta lähimpään taajaman keskustaan on matkaa yli 4 km. Tilalla 543-402-29-71 sijaitsee hevostalli laidunalueineen, jotka ovat lähellä suunniteltua rakennuspaikka ja siten niistä voi olla haittaa omakotiasumiselle. Emätilasta on jo lohkottu 5 rakennettua rakennuspaikkaa ja emätilalla oleva vanha asuinrakennus on otettu uudelleen asumiskäyttöön. Naapuri viittaa aiemmin saamaansa kielteiseen suunnittelutarveratkaisuun ja tähdentää maanomistajien tasapuolista kohtelua. Myönteinen päätös haittaisi kaavamääräysten toteutumista sekä vaikeuttaisi ja heikentäisi maatalouden harjoittamista alueella.

Vastineena naapurin 543-414-4-250 mielipiteeseen hakija toteaa, että huomautukset voidaan ottaa huomioon rakennettaessa. Tilan 543-402-29-85 osalta hakija katsoo, ettei naapuri 543-402-29-85 ole oikeutettu puhumaan tilan 543-402-29-71 puolesta. Tilan 543-402-29-71 hevostalli sijaitsee n. 120-130 metrin etäisyydellä suunnitellusta asuinrakennuksesta eikä näin ollen haittaisi omakotiasumista. Myöskään omakotitalosta ei olisi haittaa naapureille. Tasapuoliseen kohteluun hakija ei ota kantaa, koska naapuri ei ole yksilöinyt saamaansa kielteistä päätöstä. Lisäksi uusi omakotitalo parantaisi Mäenpään tilan jatkamisedellytyksiä.

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.

Valtuuston vuonna 1989 hyväksymässä koko kuntaa koskevassa oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maatalousalueella (MT).

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee noin 3 km Rajamäen taajamasta lounaaseen Koivumäentien eteläpuolella olevalle pienelle peltoaukealle. Koivumäentien eteläpuolella rakennuspaikka rajautuu rakennettuihin rakennuspaikkoihin. Tien pohjoispuolella on emäkiinteistön talouskeskus talousrakennuksineen.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee suhteellisen tiiviisti asutulla maaseudulla, joka ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Matkaa Rajamäen taajamassa sijaitsevaan alakouluun on noin 3,0 km. Yläkouluun ja muihin palveluihin on matkaa noin 4,0 km. Koulumatkoja ei ole luokiteltu vaaralliseksi koulutieksi millään luokka-asteella, jos reittiä ei kuljeta Rajamäentien kautta. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Rajamäentietä, jolla sijaitsevalle julkisen liikenteen pysäkillä on matkaa noin 2,0 km. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyyn vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on noin 1,0 ha:n suuruinen määräala pinta-alaltaan 32,46 ha:n suuruisesta tilasta Mäenpää 543-414-4-201. Mäenpään tilan emätilana (ennen ajankohtaa 1.7.1959) voidaan pitää vuonna 1922 rekisteröityä tilaa 543-414-4-7, jonka pinta-ala oli tuolloin 43,28 ha. Tästä tilasta on vuonna 1960 lohkottu 4,18 ha:n suuruinen rakentamaton metsäpalsta (tila 543-414-4-111) ja vuonna 1990 rakennettu rakennuspaikka 543-414-4-199 ja rakentamaton tila 543-414-4-200. Lisäksi vuoden 2000 jälkeen on Mäenpään kiinteistöstä muodostettu yhteensä 4 rakennettua lohkotilaa. Myös Mäenpään tila 543-414-4-201, jolla hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee, on rakennettu. Kaksi lohkotilaa on rakennettu suunnittelutarveratkaisuihin perustuen, muut suurin rakennusluvin. Lisäksi tilalle 543-414-4-200 on kielteinen suunnittelutarveratkaisu (HHO 11.10.2005, 02/0802/5).

Kunnan haja-asutusalueille on laadittu oikeusvaikutteisia osayleiskaavoja. Osayleiskaavoissa on laajalle alueelle samanaikaisesti tehdyin selvityksin ja emätilakohtaiseen mitoitusvyöhykkeittäin tapahtuvaan tarkasteluun perustuen arvioitu rakentamismahdollisuuksia tilakohtaisesti. Mitoitusvyöhykkeet on laadittu yhdyskuntarakenteeseen ja maisemaan perustuen.

Nyt hakemukseen kohteena olevalla alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Hakemuksen kohteena oleva määräala kuuluu tilaan, jota on jo kuitenkin käytetty runsaasti rakentamiseen - varsinkin 2000-luvulla. Sellaiseen yksittäisin luvin tapahtuvaan rakentamiseen, jota aikaisempien oikeusvaikutteisten osayleiskaavojen mitoitukseen ja niistä saatuun kokemukseen perustuen ei varmuudella voitaisi osoittaa rakentamiseen tulevassa osayleiskaavassa, ei ole perusteltua suostua. Kaavalliselle suunnittelulle tulee jättää vaihtoehtoja ja suunnitteluväriä ja tilan rakentamismahdollisuudet selvittää alueelle laadittavassa osayleiskaavassa.

Näin ollen hakemukseen suostuminen aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun lupaan suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen lupakäsittelyssä.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n mukaisella suunnittelutarvealueella.

Elinvoimalautakunta katsoo, 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.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen julkipanopäivä on 18.2.2022. Päätöksen antopäivä on 21.2.2022.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 § ja 137.1 §, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuvälillä kohta 3.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junntila, arja.junntila@nurmijarvi.fi

Asian käsittely

Pirkkala esitti Rantalan ja Salon kannattamana seuraavaan muutosesityksen:

Elinvoimalautakunta katsoo, 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 tasapuolisen kohtelun vaatimusta lupakäsittelyssä. Elinvoimalautakunta päättää tehdä myönteisen suunnittelutarveratkaisun.

Räty esitti mm. Santalan, Takalo-Eskolan, Stormbomin ja Vuorisalon kannattamana asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi siihen saakka, kun uudet periaatteet suunnittelutarveratkaisujen käsittelylle on hyväksytty.

Koska oli tehty asian palauttamista koskeva esitys, puheenjohtaja totesi, että ensin päätetään asian käsittelyn jatkamisesta tai asian palauttamisesta uudelleen valmisteluun. Puheenjohtaja määräsi seuraavan äänestyksen:

jaa= asian käsittelyn jatkaminen

ei= asian palauttaminen uudelleen valmisteltavaksi.

Äänestyksen tulos:

jaa 4 ääntä: Pirkkala, Rantala, Salo ja Suomi

ei 7 ääntä: Flinck, Luoma, Räty, Stormbom, Santala, Takalo-Eskola ja Vuorisalo.

Koska lautakunta oli päättänyt palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi, Pirkkalan muutosesitys raukesi.

Päätös

Elinvoimalautakunta päätti äänin 4–7 palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siihen saakka, kun uudet periaatteet suunnittelutarveratkaisujen käsittelylle on hyväksytty.

Kunnanhallitus on kokouksissaan 9.10.2023 § 145 päättänyt maaseutualueiden osayleiskaavoituksen periaatteista 1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain vaikutukset huomioiden. Suunnittelutarveratkaisujen käsittelyyn ei kunnassa ole hyväksytty uusia periaatteita.

Yksittäisissä suunnittelutarveratkaisuissa päätöksentekoa ohjaa kulloinkin voimassa oleva lainsäädäntö. Tällä hetkellä suunnittelutarveratkaisujen valmistelua/päätöksentekoa ohjaa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §, jossa määritellään rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella. Lisäksi lupaharkinnassa tulee ottaa huomioon maanomistajien yhdenvertaisuusperiaate. Yhdenvertaisuutta on oikeuskäytännössä arvioitu mm. sillä, kuinka paljon tilaa on jo aiemmin käytetty rakentamiseen. Edellisen käsittelyn jälkeen ei lainsäädäntöön ole tullut muutoksia, jotka antaisivat aiheita arvioida asiaa uudelleen. Alueen kaavoitustilanne ei ole muuttunut edellisen käsittelyn tilanteesta.

Näin ollen hakemukseen suostuminen aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun lupaan suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen lupakäsittelyssä.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n mukaisella suunnittelutarvealueella.

Elinvoimalautakunta katsoo, 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.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen julkipanopäivä on 14.6.2024. Päätöksen antopäivä on 17.6.2024.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 § ja 137.1 §, kunnan hallintosäntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuvälillä kohta 3.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Käsittely

Jari Flinck teki Rantalan kannattamana seuraavan muutosesityksen:

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.

Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksia lupakäsittelyssä.

Elinvoimalautakunta päättää tehdä myönteisen suunnitteluratkaisupäätöksen.

Perustelut:

1. rakennuspaikaksi määräala n.1 ha 32,46 kokoisesta tilasta
2. rakennuspaikka Koivumäentien varrelle, sen eteläpuolella, määräala rajoittuu etelästä rakennettuihin rakennuspaikkoihin, yhdyskuntarakennetta tiivistäen
3. palveluiden saatavuus on hyvä, etäisyys Rajamäen palveluihin ja kouluun n. 4 km.

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

JAA = esittelijä pohjaesitys

EI = Flinckin muutosesitys

Äänestyksen tulos

JAA 2 (Stormbom, Vuorisalo)

EI 8 (Brandt, Flinck, Lompola, Luoma, Rantanen, Rantala, Takalo-Eskola, Suomi)

VAITI 1 (Santala)

Elinvoimalautakunta hyväksyi äänin 2 JAA – 8 EI – 1 VAITI Flinckin muutosesityksen.

Päätös

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.

Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksia lupakäsittelyssä.

Elinvoimalautakunta päättää tehdä myönteisen suunnitteluratkaisupäätöksen.

Perustelut:

1. rakennuspaikaksi määräala n.1 ha 32,46 kokoisesta tilasta
2. rakennuspaikka Koivumäentien varrelle, sen eteläpuolella, määräala rajoittuu etelästä rakennettuihin rakennuspaikkoihin, yhdyskuntarakennetta tiivistäen
3. palveluiden saatavuus on hyvä, etäisyys Rajamäen palveluihin ja kouluun n. 4 km

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen julkipanopäivä on 14.6.2024. Päätöksen antopäivä on 17.6.2024.

Esittelijä jätti päätökseen seuraavan eriävän mielipiteen liitettäväksi pöytäkirjaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset oikeudelliset edellytykset eivät päätöksen esittelytekstissä esitetyin perustein hakemuksen osalta täyty, joten lupaa ei lain mukaan saa myöntää. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset edellytykset eivät sisällä tarkoituksenmukaisuusharkinnan mahdollisuutta. Lisäksi hakemukseen suostuminen vaarantaa selkeästi maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen.

Vuorisalo ja Stormbom yhtyivät esittelijän eriävään mielipiteeseen.