

Tilan omakotitalon rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös Rajalantiellä

Elinvoimalautakunta 06.06.2024 § 46
489/10.03.00.03/2024

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 6540 m² suuruinen tila Viitamäki I 543-402-2-153, joka sijaitsee Kirkonkylässä osoitteen Rajalantie 71 eteläpuolella.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen 1-kerroksisen 142 k-m² suuruisen omakotitalon ja 65 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.

Hakijan perustelut

Perusteluina suunnittelutarveratkaisulle hakija esittää, että nyt hakemuksen kohteena olevan tilan eteläpuolella olevasta Rajalan tilasta (nykyinen kiinteistötunnus 543-402-1-455) on lohkottu useita rakennuspaikkoja ja näin ollen myös hakemuksen kohteena olevalle tilalle tulisi saada rakentaa.

Naapureiden kuuleminen

Hankkeen johdosta on kuultu rajanaapureita eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

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.

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

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). Rakennuspaikka sijaitsee 1 luokan pohjavesialueella (pv-7) ja Valkojoan vedenottamon kaukosuojavyöhykkeellä (pv/s-2).

Hyväksyty osayleiskaava ei ole mitoittava osayleiskaava vaan se on laadittu ohjaamaan asemakaavallista suunnitteluta.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Hämeenlinnanväylän itäpuolella ja Karhunkorven työpaikka-alueen eteläpuolella. Rakennuspaikka on peltoa ja se rajautuu lännestä avoimeen peltoalueeseen, pohjoisesta ja idästä rakennettuun rakennuspaikkaan ja etelästä rakennettuun rakennuspaikkaan sekä Vantaanjoen oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan. Asemapiirroksen mukaan suunniteltu rakentaminen on osoitettu tilan pohjoisosaan.

Rakennuspaikka sijaitsee Karhunkorven alakoulun lukitulla oppilaaksiottoalueella. Matkaa alakouluun on n. 1,2 km. Kirkonkylän taajamassa sijaitsevaan yläkouluun ja muihin palveluihin on matkaa noin 6,0 km. Raalantien pohjoisreunalla kulkee kevyen liikenteen väylä. Liikkuminen alueella edellyttää yksityisautoilua. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyin vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Vantaanjoen oikeusvaikutteinen osayleiskaava on ns. mitoittava osayleiskaava, jossa uudet rakentamismahdollisuudet on osoitettu kaavakartalla. Hakijan mainitsemasta Rajalan tilasta 543-402-1-438, jonka kiinteistötunnus ajankohtana 1.7.1959 oli 543-402-1-9 ja pinta-ala n. 21,18 ha, oli osayleiskaavan laatimisen aikaan (kaava hyväksytty vuonna 2003) lohkottu 2 rakennettua kiinteistöä ja osayleiskaavassa oli osoitettu yksi uusi maatilan talouskeskuksen rakennuspaikka, joka myös on toteutettu. Toisin sanoen 21,18 ha:n suuruiselle tilalle on oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa voitu osoittaa yhteensä 3 rakennuspaikkaa. Nyt hakemuksen kohteena oleva Viitamäki I tilasta, jonka kiinteistötunnus 1.7.1959 oli 543-402-2-20 ja pinta-ala 1,17 ha, muodostettu yksi rakennettu rakennuspaikka.

Vantaanjoen oikeusvaikutteinen osayleiskaavan tavoitteina on ollut mm. alueen kehittäminen niin, että alueen maalaismaisemat, ympäristön arvostetut piirteet sekä kulttuuriperintö säilyvät sekä suunnitella rakentaminen siten, että maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus toteutuu.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka rajautuu kyseiseen Vantaanjoen osayleiskaava-alueeseen. Hakemukseen suostuminen tarkoittaisi, että yksittäisin luvoin sallittaisiin enemmän rakentamista kuin viereisellä alueella suunnitellusti oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan perustuen. Emätilatarkastelun avulla voidaan ottaa huomioon muiden maanomistajien mahdolliset tarpeet vastaavaan rakentamiseen ja muuhun maankäyttöön. Tällä pyritään turvaamaan, ettei rakentamismahdollisuutensa vielä käyttämättä jättänyt maanomistaja estyisi rakentamasta omia alueitaan. Vakiintuneen hallintokäytännön mukaan tasapuolisen kohtelun vaarantumisen on katsottu aiheuttavan MRL:n 137.1 §:n 1 kohdan mukaisesti haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Näin ollen 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

Kunnan rakennusjärjestyksen mukaan alueella olevan rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 10 000 m². Nyt hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan pinta-ala on 6 540 m².

Koska hakemuksen kohteena olevalle rakentamiselle ei ole olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisia edellytyksiä, ei ole syytä suostua myöskään haettuun poikkeamiseen.

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 14.6.2024. Päätöksen antopäivä on 17.6.2024.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Käsittely

Sirpa Rantala teki seuraavan muutosesityksen:

Elinvoimalautakunta toteaa, että haetulle rakentamiselle on olemassa MRL:n 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 vaatimuksia lupakäsittelyssä.

Perustelut:

1. Tila on rakentamaton.
2. Tila sijoittuu edulliselle paikalle, olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, nauhamaisesti rakentuneeseen tienvarteen.
3. Palveluiden saavutettavuus on erinomainen: alakoulu on 1,2 km:n etäisyydellä ja muut palvelut 6 km:n päässä Nurmijärven kirkonkylässä.
4. Kestävän liikkumisen edellytykset toteutuvat: kevyenliikenteenväylä ja bussiliikenne Raalantiellä.
5. Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeeseen.

Poikkeaminen:

Elinvoimalautakunta toteaa, että poikkeamisen tueksi on olemassa erityiset syyt rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevaan määräykseen (MRL 171§).

Perustelut:

Rajalantien varrella ja lähitienoolla on kiinteistöjä, jotka ovat pinta-alaltaan alle 10 000 m².

Rantalan esitys raukesi kannattamattomana.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.