

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

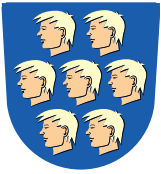
Hankkeen johdosta on kuultu rajanaapureita eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

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 metsätalousvaltaisiksi



alueeksi (M-10). Rakennuspaikka sijaitsee 1 luokan pohjavesialueella (pv-7) ja Valkoijan vedenottamon kaukosuojavyöhykkeellä (pv/s-2).

Hyväksytyt 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.

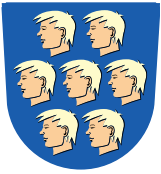
Rakennuspaikka sijaitsee Karhunkorven alakoulun lukitulla oppilaaksiottoalueella. Matkaa alakouluun on n. 1,2 km. Kirkonkylän taajamassa sijaitsevaan yläkouluun ja muihin palveluihin on matkaa noin 6,0 km. Raalantien pohjoisreunalla kulkee kevyen liikenteen väylä. Liikkuminen alueella edellyttää yksityisautoilua. 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 maatilatalouskeskuksen 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 luvin 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-alan 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.

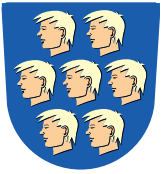
Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junntila, arja.junntila@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 lähitienoilla on kiinteistöjä, jotka ovat pinta-alaltaan alle 10 000 m².

Rantalan esitys raukesi kannattamattomana.

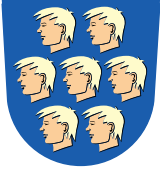
Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Liitteet

Numero Otsikko
Liite1 Liitekartat

Nurmijärvellä 06.06.2024



Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 46

Valitusosoitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen valituksen Helsingin hallinto-oikeuteen.

Valitusoikeus

Valitusoikeus määräytyy maankäyttö- ja rakennuslain 193 §:n mukaisesti.

Tähän päätökseen on valitusoikeus:

- Viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- Sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- Sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
- Sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- Kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- Toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä
- Viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusaika

Päätös annetaan julkipanon jälkeen ja siihen voi hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella (hallintovalitus), joka on toimitettava valitusviranomaiselle ennen viraston aukioloajan päättymistä viimeistään kolmantenakymmenentenä (30) päivänä päätöksen antamispäivästä lukien.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

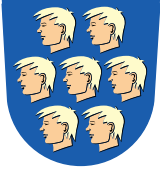
Viranomainen, jolle valitus tehdään, on Helsingin hallinto-oikeus

Katuosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Sähköposti: helsinki.hao(at)oikeus.fi

Puhelinnumero: 0295642069

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>



Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

1. Päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
2. Miltä osin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
3. Vaatimuksen perustelut;
4. Mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

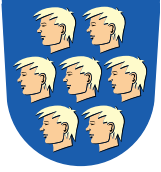
Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

1. Valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
2. Asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuajan vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan, kun tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.



Ohje lainvoimaisuustodistuksen hankkimisesta

Myönteisen poikkeamisluvan jälkeen rakennushankkeelle on vielä haettava rakennuslupa. Jotta rakennuslupahakemus voitaisiin ratkaista, on suunnittelutarveratkaisun/poikkeamislupapäätöksen yleensä oltava lainvoimainen

Päätös on lainvoimainen, kun valitusaika on päättynyt tai kun päätöksestä tehty valitus on lopullisesti ratkaistu.

Lainvoimaisuustodistuksen päätökseen saa valitusviranomaiselta (Helsingin hallinto-oikeus).

Päätös, johon lainvoimaisuustodistusta haetaan, toimitetaan kokonaisuudessaan (valitusosoituksineen) Helsingin hallinto-oikeuden kirjaamoon joko postitse tai skannaamalla päätösasiakirjat ja lähettämällä ne sähköpostiosoitteella helsinki.hao@oikeus.fi.

Päätöksen voi toimittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ennen valitusajan päättymistä. Helsingin hallinto-oikeudesta päätös palautetaan lainvoimaisuustodistuksen kanssa valitusajan päättymisen jälkeen.

Helsingin hallinto-oikeuteen toimitettavaan lainvoimaisuustodistuspyyntöön on merkittävä omat yhteystiedot lainvoimaisen päätöksen toimitusta varten.

Helsingin hallinto-oikeus perii lainvoimaisuustodistuksesta lunastusmaksun.

Helsingin hallinto-oikeuden osoite:

postiosoite: PL 120, 00521 Helsinki

käyntiosoite: Radanrakentajantie 5, Helsinki

sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

puhelin: 029 56 42000



NURMIJÄRVI

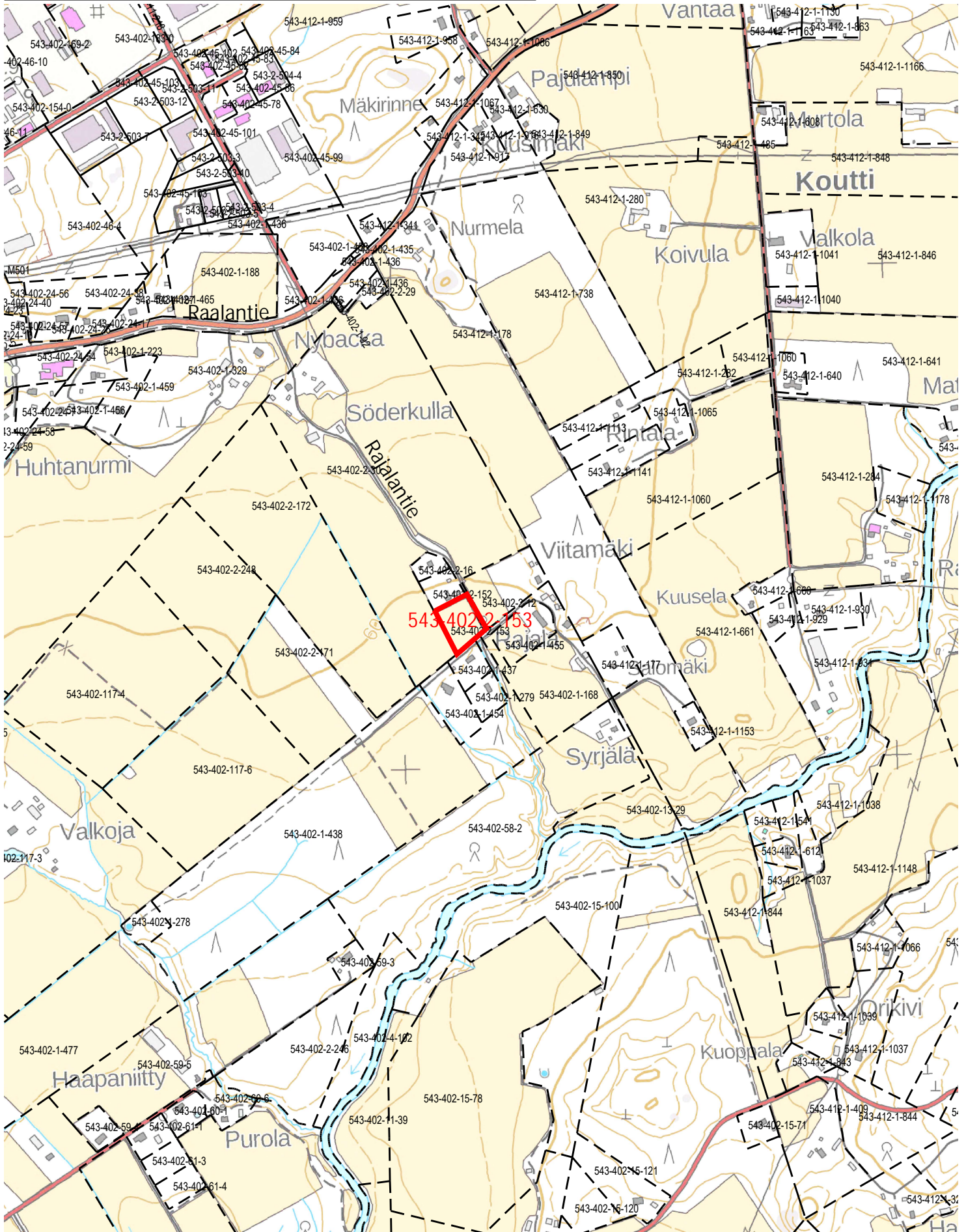
Kirkonkylä

Kunnan rekisteritietoja

1:10 000

Tulostettu: 11.4.2024

AV



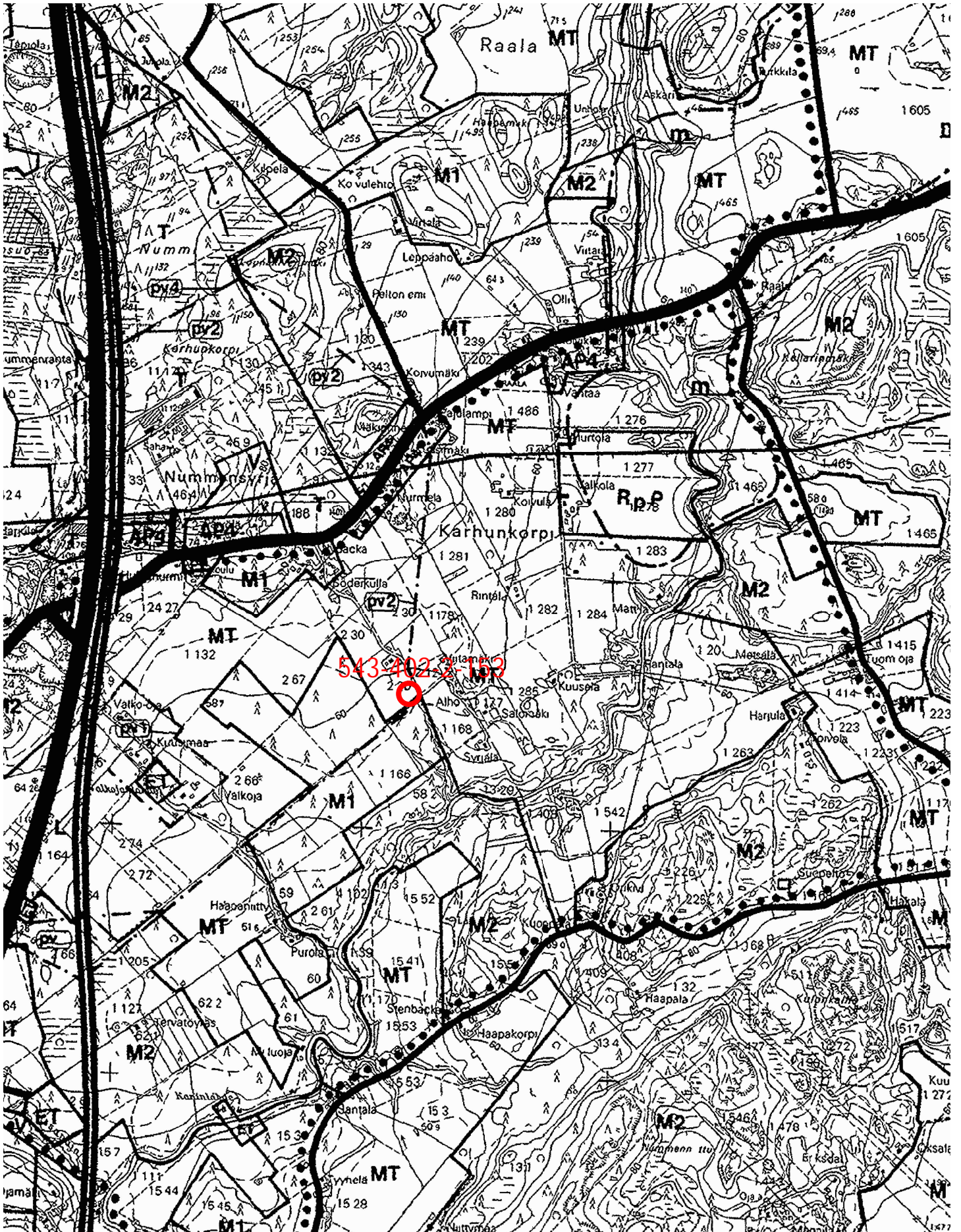
Ote Nurmijärven kunnan
Kokonaisyleiskaavasta

Mittakaava 1:20000

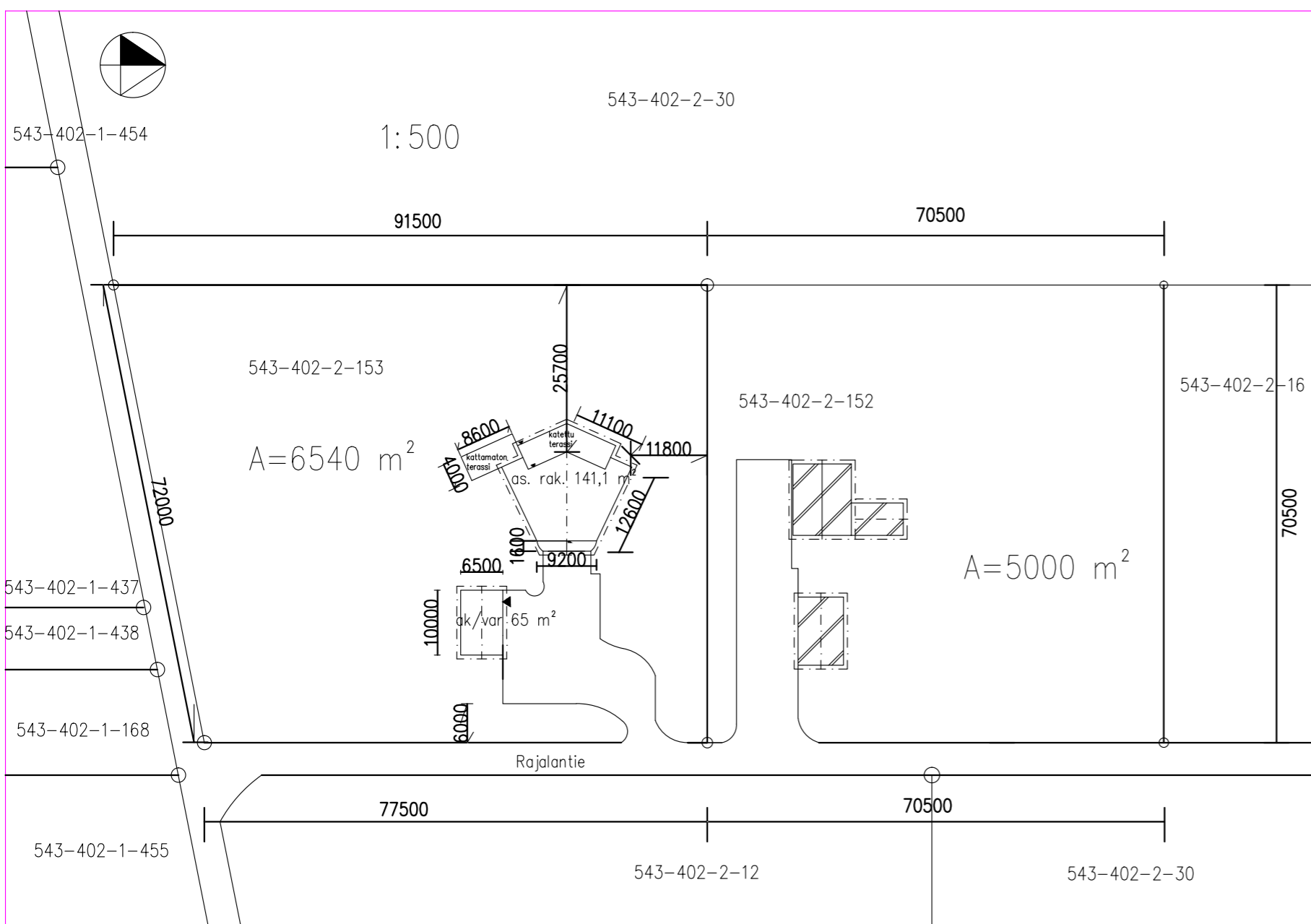
Nurmijärvellä

11.4. 2024

AV



Pienennetty
ei mittakaavassa



Kunta: NURMIJÄRVI 543			
K.osa/Kylä: 402	Kortteli/Tila 2	Tontti/Rn:o 12	
Rakennustalmenpide UUDISRAKENNUS		Piirustuslaji Pääpiirustus	Juoks. n:o 01
Rakennuskohteen nimi ja osoite Talo Rajalantie Rajalantie 01900 Nurmijärvi		Piirustuksen sisältö Asemapiirustus	Mittakaavat 1:500
		Suunnittelu- ja työn numero ja piirustuksen ARK 1	Muutos
Päiväys ja suunnittelijan allekirjoitus 3.2.2024 Riimk Minna Saha		Piirtäjä	