

Rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös Nummimäessä

Elinvoimalautakunta 12.09.2024 § 57
917/10.03.00.03/2024

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 2500 m²:n suuruinen tila Kanervakallio 543-403-15-155, joka sijaitsee Nummimäessä osoitteen Nummipellontie 25 pohjoispuolella.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää 1-kerroksisen 142 k-m² suuruisen omakotitalon ja 54 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

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavasti:

"Kiinteistömme koko on 2500 m² ja se sijaitsee alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Kiinteistö sijaitsee osittain pientalovaltaisella asuntoalueella (AP) ja osittain virkistysalueella (V) vanhentuneessa ja oikeusvaikutuksettomassa Metsäkylän kyläkaavassa. Haemme suunnittelutarveratkaisua sekä maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä elinvoimalautakunnalta seuraavin erityisin syin ja perusteluin:

- *Hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, sillä kiinteistömme ja sille suunniteltu rakentaminen on tulevan Metsäkylän oikeusvaikutteisen osayleiskaavan ja sen määräysten mukaista;*
- *Rakentaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, sillä kiinteistömme alueella ei tällaisia tavoitteita ole;*
- *Rakentaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, sillä kyseessä on vaikutuksiltaan vähäinen omakotitalon ja talousrakennuksen rakentaminen olemassa olevan rakennuspaikan (Nummipellontie 25) viereen täydentäen luontevasti olemassa olevaa rakennettua aluetta;*
- *Rakentaminen on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta, sillä kiinteistömme sijaitsee valmiin tiestön ja liikenneyhteyksien, vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkoston sekä alakoulun alueella;*
- *Haettuun lupaan suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimusta lupakäsittelyssä. Sen sijaan kielteinen lupapäätös vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen, sillä Nummimäkeen on myönnetty vastaavanlaisia poikkeamisia ja suunnittelutarveratkaisuja, viimeisimmät (21.3.2024 ja 14.12.2023) kiinteistöille, jotka ovat sijainneet vanhan kaavan virkistysalueella (V) ja maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M), ja joille ei ole vanhassa kaavassa osoitettu rakentamismahdollisuutta. Ko. ratkaisujen poikkeamiset rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä ovat olleet suuruusluokaltaan 40 % ja 50 %;*
- *Rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista, sillä suunnittelemamme hirsitalo soveltuu kiinteistölle ja metsämaisemaan hyvin ja olemassa oleva*

virkestysalueen puoleinen kallio ja metsä jätetään olemaan sellaisenaan, minkä lisäksi virkestystarpeet turvataan tällä hetkellä ja jatkossakin olemassa olevalla vanhan kaavan sekä tulevalla uuden kaavan virkestysalueella;

- Osa kiinteistömme alueesta on osoitettu kaavallisesti jo vuodesta 1988 asuinkäyttöön.

Kiinteistömme sijaitsee myös tulevassa kaavassa AT-5 alueella ja täyttää rakennuspaikan 2500 m²:n vähimmäiskokovaatimuksen. Suunniteltu rakentaminen sijoittuisi kiinteistöllämme joka tapauksessa tälläkin hetkellä likimääräisesti vanhan kaavan AP-alueelle lähelle Nummipellontietä siten, että vanhan (ja tulevan) kaavan virkestysalue säilyy;

- Rakennuspaikan vähimmäispinta-ala koskevasta määräyksestä poikkeamista perustellaan myös sillä, että tulevan kaavan ja uuden rakennusjärjestyksen myötä 5000 m²:n rakennuspaikan sivuasuntomahdollisuudesta luovutaan siten, että jatkossa 2500 m²:n kiinteistö riittää yhden asunnon rakennuspaikaksi (jolloin olemassa olevat 5000 m²:n kiinteistöt on mahdollista lohkoa kahdeksi rakennuspaikaksi) sekä sillä, että Nummipellontiellä on olemassa olevia rakennuspaikkoja, jotka ovat samankokoisia (kuten 543-403-15-100 ja 543-403-15-71) tai pienempiä (kuten 543-403-15-57 ja 543-403-15-99) kuin kiinteistömme;

- Hakijoilla on valmius aloittaa rakentaminen ja liittyä keskitettyyn vesihuoltoverkkoon sekä talous- että jäteveden osalta viipymättä;

- Rakennuspaikka täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n mukaiset rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset sekä 136 §:n mukaiset rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella;

- Tulevassa rakentamislaissa rakennuspaikan vähimmäispinta-ala koskeva vaatimus asemakaava-alueen ulkopuolella alennetaan 1000 m²:iin nykyisestä 2000 m²:stä;

--Hakemuksemme tueksi olevia erityisiä syitä ovat lisäksi hakijan paluumuutto Nummimäkeen vanhempiensa ja isovanhempiensa naapuriin, kunnan elinvoimaisuuden kasvattaminen verokertymän ja palveluiden ostamisen myötä sekä Metsäkylän koulun säilyttämisen ja vesiosuuskunnan toiminnan turvaaminen;

- Näkemyksemme mukaan hakemuksen mukainen rakentaminen sopii alueelle hyvin ja täydentää aluetta sekä infrastruktuurin että yhdyskuntarakenteen osalta.

Edellä esitetyin perustein katsomme, että hakemuksemme mukainen rakentaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n ja 171 §:n mukaiset edellytykset, minkä johdosta poikkeaminen ja suunnittelutarveratkaisu tulisi myöntää.”

Naapureiden kuuleminen

Hankkeen johdosta on kuultu rajanaapureita ja tilan 543-403-15-102 omistaja on toivonut, että mahdollinen energiakaivo sijoitettaisiin mahdollisimman kauas naapurin porakaivosta, ettei poraus vaikuttaisi kaivon vedenpinnan laskuun, kuten aiemmin on tapahtunut.

Vastineena naapurin huomautukseen hakija on ilmoittanut, että kiinteistölle ei rakenneta energiakaivoa.

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-, tärinä- ja päästöhaittoja.

Aluetta koskee myös valtuuston vuonna 1988 ja uudelleen vuonna 1992 hyväksymä Metsäkylän oikeusvaikutukseton osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee virkestysalueella (V) ja osittain pientalovaltaisella asuntoalueella (AP).

Lisäksi alueella on vireillä Metsäkylän osayleiskaavan laatiminen. Osayleiskaava on tarkoitus hyväksyä oikeusvaikutteisena. Osayleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 8.8.-6.9.2024. Osayleiskaavaluonnoksessa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee kyläalueella (AT-5).

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Nummimäen tiiviisti rakennetussa maaseudun kyläkeskuksessa. Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on osittain voimassa olevassa oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa virkistysalueeksi osoitettua metsää.

Metsäkylän alakouluun on rakennuspaikalta matkaa noin 500 metriä. Mäntysalossa sijaitsevaan yläkouluun on matkaa noin 3,8 km. Klaukkalan taajaman muihin palveluihin on matkaa noin 6,1 km. Alueella toimii Nummimäen vesiosuuskunta.

Hakemuksen kohteena oleva tila **Kanervakallio 543-403-15-155** (pinta-alaltaan 2500 m²), joka on rekisteröity 28.2.2024. Emätilana (muodostettu ennen ajankohtaa 1.7.1959) voidaan pitää vuonna 1959 rekisteröityä tilaa **Nummela 543-403-15-20**, jonka pinta-ala oli tuolloin 78,74 ha. Tästä emätilasta on muodostettu yli 50 tilaa ja niistä on rakennettu noin 40. Koko Nummimäen aluetta on yksittäisin luvoin rakennettu jo hyvin runsaasti.

Alueella on voimassa Metsäkylän oikeusvaikutukseton osayleiskaava, jossa on osoitettu uudet rakennuspaikat. Jos osayleiskaavassa on osoitettu uusi rakennuspaikka, on lupavalmistelussa rakentamiseen suhtauduttu myönteisesti. Jos uutta rakennuspaikkaa ei ole osoitettu, on vastaavasti hakemuksiin suhtauduttu kielteisesti. Osayleiskaavan periaatteita on johdonmukaisesti noudatettu lupavalmistelussa.

Nummipellontien itäpuolelle tiehen rajoittuen on osayleiskaavassa osoitettu kaksi rakentamismahdollisuutta, jotka on jo toteutettu. Toinen näistä rakennuspaikoista on toteutettu osittain kaavan mukaiselle virkistysalueelle, jolloin osa AP-alueesta lohkottiin nyt hakemuksen kohteena olevaan tilaan. Osayleiskaavan mukaiset rakentamismahdollisuudet on siis jo käytetty rakentamiseen. Nyt hakemuksen kohteena olevalle määrälle ei osayleiskaavassa ole osoitettu rakentamismahdollisuutta, koska osayleiskaavaa laadittaessa maanomistajan rakentamismahdollisuudet oli osoitettu toisaalle tilan alueelle.

Koko Nummimäen kyläalue on hyvin tiiviisti rakennettu ja varsinkin hakemuksen kohteena olevan kiinteistön emätilaa on jo käytetty rakentamiseen paljon tavanomaista enemmän. Nummimäen tiiviisti rakennetulle alueelle on vuosien 2022-2024 aikana myönnetty suunnittelutarveratkaisu kahdelle virkistysalueelle sijoittuvalle ja yhdelle maa- ja metsätalousalueelle sijoittuvalle rakennuspaikalle vastoin esittelijän esitystä. Nämä ovat olleet pinta-alaltaan vähintään 5000 m². Jo ennen edellä mainittuja lupapäätöksiä Nummipellontien varrelle, vastapäätä nyt hakemuksen kohteena olevaa tilaa, tehtiin myönteinen suunnittelutarveratkaisu toisen asuinrakennuksen (ns. sivuasunnon) rakentamiseksi noin 5000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle **543-403-15-154**. Uudenmaan ELY-keskuksen arvion mukaan asemakaavakynnys on jo ylittynyt Nummimäen alueella.

Alueen osayleiskaavaluonnos on juuri ollut nähtävillä. Sekä maanomistajilta että viranomaisilta saatavan palautteen perusteella laaditaan osayleiskaavaehdotus. Kaavalliselle suunnittelulle tulee jättää suunnitteluväriä.

Kun otetaan huomioon alueella jo tapahtunut rakentaminen, kyläalueen tiiviys ja asemakaavakynnyksen ylittyminen, maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus lupakäsittelyssä sekä kaavoitukselle jätettävä suunnitteluväri, 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 2500 m².

Nummimäen alueella on runsaasti pinta-alaltaan pieniä rakennuspaikkoja, jotka ovat oikeusvaikutuksettoman osayleiskaavan ja rakennusjärjestyksen pinta-alasäännösten mukaisia. Rakennusjärjestyksen mukaan asumiseen osoitetulla rakennuspaikalla, joka on selkeästi osoitettu kaavakartalla, vähimmäispinta-ala on 3000 m². Myös näistä pinta-aloista on poikettu, jos rakennuspaikka on selkeästi osoitettu alle 3000 m²:n suuruisena kaavakartalla. Nyt hakemuksen kohteena olevalle tilalle ei osayleiskaavassa ole osoitettu rakennuspaikkaa.

Poikkeaminen voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksestä on huomattavan suuri. Lisäksi alueella on meneillään osayleiskaavan laatiminen. Kaavalliselle suunnittelulle tulee jättää suunnitteluvaraa, eikä yksittäisin luvuin poiketa huomattavasti voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksestä. Näin ollen hakemuksen tueksi ei ole olemassa erityisiä syitä, poikkeaminen rakennusjärjestyksen määräyksestä on huomattavan suuri ja kaavalliselle suunnittelulle tulee jättää suunnitteluvaraa. Näin ollen haettu poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle 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 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.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen julkipanopäivä on 20.09.2024. Päätöksen antopäivä on 23.09.2024.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Päätös

Asia päätettiin siirtää käsiteltäväksi seuraavassa kokouksessa.