

Rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös Kytöportaantiellä

Elinvoimalautakunta 31.10.2024 § 74
959/10.03.00.03/2024

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan noin 9020 m² suuruinen tila Vähäkytö 543-402-4-61, joka sijaitsee Kirkonkylässä vastapäätä osoitetta Kytöportaantie 65.

Rakennustoimenpide

Toimenpide käsittää yksiasuntoisen 2-kerroksisen 250 k-m²:n suuruisen asuinrakennuksen ja 1-kerroksisen 100 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentamisen.

Rakentamisrajoitus

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Hanke edellyttää lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavasti:

”Ko. kiinteistön pinta-ala on alle 1 ha, koska kiinteistöstä on lunastettu aluetta Nurmijärvi-Rajamäki -tiehen”.

Naapureiden kuuleminen

Hankkeen johdosta on kuultu rajanaapureita ja tilan 543-402-27-12 omistajat ovat lausuneet seuraavaa: *”Hanke edellyttäisi poikkeamista rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä. Hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuttaisi haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden muun käytön järjestämiselle. Lupaan suostuminen vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen lupakäsittelyssä. Näillä perusteilla emme hyväksy rakennusluvan myöntämistä hankkeelle.”*

Hakijalle on varattu aikaa 3.10.2024 saakka antaa vastine naapurin muistutukseen. Hakija ei ole antanut vastinetta.

Naapurina on kuultu myös Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri vastuualueetta. Lausunnossa todetaan seuraavaa: *”Maantien 1311 suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle maantien keskilinjasta. Rakennusta ei saa pitää maantien suoja-alueella (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 44 §). Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa pitää sellaista varastoa, aitaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle (LjMTL 46 § 1. mom.). Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole huomautettavaa, kun rakennukset sijoitetaan maanteiden tie- ja suoja-alueiden (20 metriä) ulkopuolelle. Kulku kiinteistölle tulee järjestää Kytöportaantien yksityistien kautta. Teoreettinen 55 dB:n melualue leviää kiinteistöllä noin 70-80 metrin etäisyydelle Rajamäentiestä perustuen nopeuteen, keskivuorokausi- sekä raskaan liikenteen ajoneuvojen liikennemäärään.”*

Kaavoitustilanne

Voimassa olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskevat yleiset suunnittelumääräykset. Kaavassa osoitettujen keskusten,

palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisyöhykkeiden 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.

Aluetta koskee myös valtuuston vuonna 1988 ja uudelleen vuonna 1992 hyväksymä Kirkonkylän oikeusvaikutukseton osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M2).

Lisäksi valtuusto on 04.10.2023 § 57 hyväksynyt Kirkonkylän oikeusvaikutteisen osayleiskaavan, josta on valittu Helsingin hallinto-oikeuteen, eikä osayleiskaava näin ollen ole lainvoimainen. Hyväksytyssä osayleiskaavassa rakennuspaikka sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M-10).

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Kytöportaantien ja Rajamäentien välissä sijaitsevalla pienellä peltoaukealla. Kulku rakennuspaikalle on osoitettu Kytöportaantietä. Haettu rakentaminen on asemapiirroksen mukaan osoitettu tilan länsireunaan lähelle Kytöportaantietä ja yli 80 metrin etäisyydelle Rajamäentiestä. ELY-keskuksen lausunnon mukaan teoreettinen 55 dB:n melualue leviää kiinteistöllä noin 70-80 metrin etäisyydelle Rajamäentiestä. Asemapiirroksessa on virheellisesti esitetty rakennuspaikan yli kulkeva sähkölinja. Todellisuudessa sähkölinjaa ei enää ole.

Rakennuspaikka ei ole minkään koulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Lukkarin alakouluun sekä Kirkonkylän taajamassa sijaitseviin alakouluihin sekä yläkouluun ja muihin palveluihin matkaa rakennuspaikalta on noin 4,6 km. Rajamäentien vartta pitkin, tien vastakkaisella puolella kuin hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka, kulkee kevyen liikenteen väylä. Vaaralliseksi luokitellun tienylityksen vuoksi ovat 0-5 luokan oppilaat koulukuljetuksen piirissä.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on merkitty kiinteistörekisteriin vuonna 1950 eli ennen rakennuslain voimaantuloa 1.7.1959. Näin ollen kyseessä on ns. vanha itsenäinen tila eikä siitä ole muodostettu aiemmin rakennuspaikkoja.

Näin ollen voidaan katsoa, että hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Rakennusjärjestyksen mukaan alueella olevan rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 10 000 m² ja nyt kohteena olevan rakennuspaikan pinta-ala on 9040 m².

Kiinteistöä Vähäkytö 543-402-4-61 muodostettaessa vuonna 1950 oli sen pinta-ala 10200 m². Tietoimituksessa vuonna 1984 kiinteistön pinta-ala pieneni 1180 m²:llä ja jäi alle nykyisen rakennusjärjestyksen edellyttämän vähimmäispinta-alan. Poikkeaminen ei ole pinta-alaltaan suuri ja hyväksytyn Kirkonkylän osayleiskaavan mukaan rakennuspaikan vähimmäispinta-ala alueella on 5000 m². Osayleiskaavasta on valittu Helsingin hallinto-oikeuteen, mutta valitus ei koske rakennuspaikkojen vähimmäispinta-aloja.

Näin ollen voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista 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, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamat edellytykset esittelytekstissä esitetyn perusteiden ehdolla, että

- rakennukset tulee sijoittaa asemapiirroksen mukaisesti rakennuspaikan länsiosaan
- rakennuspaikan itäosaan tulee puu- ja pensasistutuksin muodostaa suojaava vihervyöhyke
- asuinrakennuksen tulee ulkoasultaan ja väriykseltään sopeutua avoimeen peltomaisemaan ja sen tulee olla harjakattoinen ja enintään 1,5-kerroksinen.

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei esitetyn ehdoin ja esittelytekstissä esitetyn perusteiden aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen esittelytekstissä esitetyn perusteiden aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä. Elinvoimalautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisen rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä.

Päätöksen julkipanopäivä on 8.11.2024. Päätöksen antopäivä on 11.11.2024.

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.

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

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

