

Talusrakennuksen laajentamista koskeva poikkeamispäätös Kirkonkylän itäpuolella

Elinvoimalautakunta 28.11.2024
1167/10.03.00.03/2024

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan noin 3,76 ha:n suuruinen tila Haukkaranta 543-402-15-127 Kirkonkylän taajaman itäpuolella osoitteessa Aspinniituntie 155.

Rakennustoimenpide

Toimenpide käsittää rakenteilla olevan talusrakennuksen laajennuksen 285 k-m²:n suuruiseksi talusrakennukseksi.

Rakentamisrajoitus

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen talusrakennuksen enimmäiskerrosalaa koskevasta määräyksestä.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hankettaan seuraavasti: *”Aiemmin on myönnetty suunnittelutarveratkaisu 200 k-m²:n kokoiselle autotallille. Autotallin koon kasvattamiselle on todettu tarve kiinteistön rakentamisen aikana noin 285 k-m²:n kokoiseksi. Rakennuksen sijainti ei vaikuta muuhun ympäristöön. Rakennus ei näy tielle tai naapurustoon.”*

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 liikumisen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja.

Valtuuston vuonna 2003 hyväksymässä Vantaanjoen oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva rakentaminen sijoittuu erillispientalojen alueen rakennuspaikalle (AO). Osa hakemuksen kohteena olevasta tilasta on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) ja osa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-1). Itäosatilasta on pohjavesialuetta (pv). Haettu rakentaminen ei sijoitu pohjavesialueelle eikä erityisiä ympäristöarvoja omaavalle MY-alueelle.

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Rakennusjärjestyksen mukaan talusrakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 k-m². Hakemuksen kohteena olevan talusrakennuksen kerrosala 285 k-m².

Tilalla sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 375 k-m²:n suuruinen omakotitalo ja rakenteilla oleva talusrakennus, jolle on vuonna 2019 myönnetty poikkeaminen 200 k-m²:n

suuruisen talousrakennuksen (autotalli) rakentamiseksi. Nyt on kuitenkin tarkoitus rakentaa rakenteilla oleva talousrakennus 285 k-m²:n suuruiseksi.

Vantaanjoen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaan erillispientalojen alueen rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 400 k-m². Osayleiskaavassa ei ole määritelty talousrakennusten enimmäiskerrosalaa, mutta rakennusjärjestys täydentää tältä osin osayleiskaavan määräyksiä.

Osayleiskaavassa on kokonaisrakennusoikeuden lisäksi sallittu yli 3 000 m²:n suuruiselle tilalle tietyin edellytyksin enintään 70 k-m²:n suuruisen sivuasunnon rakentaminen ja yli 5 000 m²:n suuruiselle tilalle yhteensä 200 k-m² työtilojen rakentaminen. Yli 5 000 m²:n suuruiselle tilalle on siis osayleiskaavassa osoitettu enintään 670 k-m²:n rakentamismahdollisuus. Hakemuksen mukainen kokonaiskerrosala tulisi olemaan 650 k-m² eli haettu rakentaminen ei ylitä osayleiskaavan mukaista enimmäiskerrosalaa. Rakennusjärjestyksessä talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 k-m², vaikka yksittäisen talousrakennuksen kerrosala onkin rajattu 100 k-m²:iin. Rakennusjärjestyksen mukainen talousrakennusten enimmäiskerrosalan ylitys on pieni.

Näin ollen hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä, eikä haettu rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemukseen suostuminen eri vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta toteaa, että hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen talousrakennuksen enimmäiskerrosalaa koskevasta määräyksestä.

Elinvoimalautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen esittelytekstissä esitettyin perusteina 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 talousrakennuksen enimmäiskerrosalaa koskevasta määräyksestä

Päätöksen julkipanopäivä on 9.12.2024. Päätöksen antopäivä on 10.12.2024.

Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin poikkeamispäätös raukeaa.

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §, rakennusjärjestyksen luku 5.2, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuvalla kohta 4.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijari.fi

Päätös

