

Tilan 543-404-1-788 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 16.06.2020 § 66
730/10.03.00.03/2020

Tilalle Filpus II 543-404-1-788, jonka pinta-ala on noin 5,20 ha, haetaan rakentamista koskevaa suunnittelutarveratkaisua yksiasuntoisen, 1-kerroksisen, 200 k-m²:n suuruisen omakotitalon, 100 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen ja 30 k-m²:n suuruisen kasvihuoneen rakentamiseksi. Rakennuspaikka sijaitsee Röykän taajaman eteläpuolella osoitteen Mannilantie 27 itäpuolella.

Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee valkoisella alueella, jolle voidaan osoittaa paikallista merkitystä omaavaa maankäyttöä. Kaavamääräyksen mukaan alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ohjattava taajamatoimintojen alueille ja kyliin. Uusimaa-kaava 2050 Helsingin seudun vaihemaakuntakaavaehdotuksessa rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskevat yleiset suunnittelumääräykset. Maakuntakaavaehdotuksessa osoitettujen keskustien, 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 2015 hyväksymässä Perttulan oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M7). Rakennuspaikan länsipuoli on asemakaavan lievealuetta (lie-1) ja itäosa mitoitusvyöhykettä 3 (mit-3).

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

Hakijan perustelut

Hakija ei ole perustellut hakemustaan.

Naapurien kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hakemuksen johdosta, eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee metsäisellä alueella Röykän asemakaavoitetun taajaman eteläpuolella Mannilantien yksityistiestä haarautuvan nimettömän tien päässä. Rakennuspaikka rajautuu etelästä pieneen peltoaukeaan. Rakennuspaikka on etelään laskevaa rinnettä. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan tilalla ei ole rakennuksia, mutta hakijan ja asemapiirroksen mukaan pellon reunassa pienen lammen rannalla on 25 k-m²:n suuruinen saunarakennus sekä 18 k-m²:n suuruinen aitta. Tarkoituksena on rakentaa omakotitalo ja talousrakennus ylärinteeseen noin 120 metrin etäisyydelle saunarakennuksesta. Oleva aitta ja rakennettava kasvihuone sijoittuvat suunnitellun omakotitalon ja olevan saunarakennuksen väliin.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee harvaan asutulla maaseudulla, joka on Röykän alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Alakouluun on rakennuspaikalta matkaa noin 2,1

km ja Rökän kaupallisiin palveluihin noin 1,9 km. Rajamäen taajamassa sijaitsevaan yläkouluun ja muihin palveluihin on matkaa noin 11 km. Lopentien varrella on Rökän taajamassa kevyen liikenteen väylä. Kiljavantien varrella kevyen liikenteen väylä on vain osalla koulumatkaa. Koulureittejä ei koululiitu-ohjelman perusteella ole arvioitu vaaralliseksi koulutieksi. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Lopentietä, jolla sijaitsevalle pysäkillä on rakennuspaikalta matkaa noin 0,7 km. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyn vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Perttulan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mitoituksen mukaan ajankohdan 1.1.2000 mukaisen tilajaotuksen mukaisille tilalle 543-404-1-673 (pinta-ala 3, 25 ha) on osoitettu enintään yhden uuden rakennuspaikan muodostamismahdollisuus ja tilalle 543-404-1-712 (pinta-ala 15,48 ha) kahden uuden rakennuspaikan muodostamismahdollisuus. Nyt hakemuksenkohteena oleva tila Filpus II 543-404-1-788 on muodostettu tilasta 543-404-1-673 ja osasta tilaa 543-404-1-712. Rakentaminen sijoittuu tilan edullisimmalle mitoitusvyöhykkeelle. Hakemuksen mukainen rakentaminen on osayleiskaavan periaatteiden mukaista.

Osayleiskaavassa on laajalle alueelle samanaikaisesti tehdyin selvityksin ja emätilakohtaiseen mitoitusvyöhykkeittäin tapahtuvaan tarkasteluun perustuen arvioitu rakentamismahdollisuuksia tilakohtaisesti. Mitoitusvyöhykkeet on laadittu yhdyskuntarakenteeseen ja maisemaan perustuen. Haettu rakentaminen on osayleiskaavan periaatteiden mukaista. Täten 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.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin tarkoittamat edellytykset esittelytekstissä esitetyin perustein ehdolla, että

- tilalla olevalle saunarakennukselle haetaan rakennuslupa tai saunarakennus puretaan.

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei esitetyin ehdoin 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.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen. Suunnittelutarveratkaisu on voimassa kaksi vuotta päätöksen antamispäivästä lukien, jona aikana rakennusvalvontaviranomaiselta tulee hakea rakennuslupaa, muutoin suunnittelutarveratkaisu raukeaa.

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennuslupan myöntämistä.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16 § 1 mom., 137 § 1 mom., kunnan hallintosääntö 21 §.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, puh. 040 317 2530

Päätös

Esitys hyväksyttiin.