

Tilan 543-408-1-212 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 15.06.2021 § 54
112/10.03.00.03/2021

Tilalle 543-408-1-212, jonka pinta-ala on 5 000 m², haetaan rakentamista koskevaa suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä yksiasuntoisen 1-kerroksisen 167 k-m²:n suuruisen omakotitalon, 60 k-m²:n suuruisen autotalli-/varastorakennuksen sekä 75 k-m²:n suuruisen työ-/saunarakennuksen rakentamiseksi. Rakennuspaikka sijaitsee Numlahdessa osoitteen Taipaleentie 115 lounaispuolella.

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mitoitus- ja määräyksestä.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavasti: ”Kiinteistölle johtaa tie ja alueella sijaitsee vesiosuuskunta, johon on rakentamisen yhteydessä tarkoitus liittyä. Kunnalle ei tämän johdosta synny kustannuksia siitä, että alueelle rakennetaan uusi asuinrakennus. Päinvastoin, kunta tulee saamaan kaksi veronmaksajaa lisää. Uudet rakennukset tulevat sopimaan alueella jo olevien rakennusten joukkoon, eivätkä tule rikkomaan yhtenäistä pelto-/maalaismaisemaa. Viereiselle, samankokoiselle metsäkiinteistölle (543-408-1-211) ollaan aikeissa rakentaa vastaavanlainen yksikerroksinen, puuverhoiltu asuinrakennus ja autotalli. Tämän kiinteistön osalta on juuri hyväksytty suunnittelutarveratkaisu, jonka päätöksen perusteluissa todetaan, että rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle eikä maisemalle.”

Kaavoitustilanne

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.

Maakuntavaltuusto on 25.8.2020 hyväksynyt Uusimaa-kaava 2050:n kaavakokonaisuuden ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Muutoksenhakuviranomaisena toimiva Helsingin hallinto-oikeus on kuitenkin välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. Täytäntöönpanokielto aiheuttaa sen, että maakuntakaavat eivät ole voimassa ennen kuin hallinto-oikeuden varsinainen päätös ratkaisee asian. Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskevat yleiset suunnittelumääräykset. Kaavassa 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 liikuminen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu- ja värinä- ja päästöhaittoja.

Valtuuston vuonna 2015 hyväksymässä Perttulan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva tila sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M7) ja mitoitusvyöhykkeellä 3 (mit-3).

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelu

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee noin 4 km Nurmijärven Kirkonkylän taajaman lounaispuolella. Rakennuspaikka sijoittuu metsän reunaan, jonka länsi- ja pohjoispuolella on pieni peltoaukea. Rakennuspaikan itäpuolella on rakennettu rakennuspaikka ja etelässä laaja metsäalue. Kulku Taipaleentielle rakennuspaikalle on osoitettu olevan yksityistien kautta.

Alue ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Matkaa Uotilan alakouluun on noin 4,3 km. Kirkonkylän taajamassa sijaitsevaan yläkouluun ja muihin palveluihin on rakennuspaikalta noin 5-6 km. Hongisojantien ja Lopentien varrella ei ole kevyen liikenteen väylää ja tällä hetkellä Uotilan alakouluun kuljettaessa on koulumatka Lopentien varrella arvioitu Koululiitu-ohjelmalla vaaralliseksi koulutiesi kaikilla luokka-asteilla sekä Hongisojantien varrella luokka-asteilla 1-5. Kirkonkylän suuntaan koulumatkaa ei ole arvioitu vaaralliseksi. Kunnallistekniikan rakentamishajelmassa 2020 - 2024 on varauduttu kevyen liikenteen väylän rakentamiseen Lopentien/Klaukkalantien varrelle vuosina 2021-2022. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Lopentietä, jolla sijaitsevalle pysäkillä on rakennuspaikalta matkaa noin 2,0 km. Alue on Numlahden vesiosuuskunnan toiminta-alue.

Hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan pohjoispuolella olevalle tilalle 543-408-1-211 on elinvoimalautakunta 8.12.2021 § 124 tekemällä päätöksellä myöntänyt suunnittelutarveratkaisun omakotitalon rakentamiseksi oikeusvaikutteisen osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti.

Hakemuksen kohteena oleva tila 543-408-1-212 sekä em. tila 543-408-1-211 (pinta-ala 0,50 ha) on lohkoittu samaan aikaan vuonna 2019 tilasta Etelärinne 543-408-1-157, joka on rekisteröity vuonna 1991 ja jonka pinta-ala oli tuolloin noin 28,4 ha ja sillä sijaitsi 3 asuinrakennusta. Osayleiskaavan mitoituksen mukaan ajankohdan 1.1.2000 tilajaotuksen mukaiselle tilalle Etelärinne 543-408-1-157 on osoitettu enintään yhden uuden rakennuspaikan muodostamismahdollisuus. Tämä rakentamismahdollisuus on toteutettu elinvoimalautakunnan 8.12.2021 § 124 tekemällä päätöksellä. Nyt hakemuksen kohteena oleva luvanhakija antoi tuolloin kirjallisen suostumuksensa siihen, että osayleiskaavan mitoituksen mukainen rakentamismahdollisuus käytetään tilalla 543-408-1-211.

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 ei ole osayleiskaavan mitoituksen mukaista, joten lupaan suostuminen vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen lupakäsittelyssä. Hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Perttulan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa on ajankohdan 1.1.2000 mukaisen tilajaotuksen mukaisille tiloille osoitettu tilojen enimmäisrakentamismahdollisuudet. Osayleiskaavan mitoituksen mukaan ajankohdan 1.1.2000 tilajaotuksen mukaiselle tilalle Etelärinne 543-408-1-157 ja siitä muodostetuille tiloille ei ole enää käyttämättä olevaa rakentamismahdollisuutta.

Osayleiskaavassa on arvioitu tiloittain enimmäisrakentamismahdollisuudet emätilakohtaiseen mitoitusarkisteluun perustuen. Osayleiskaavan tavoitteena oli saada kokonaiskuva kaava-alueen rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärästä ja niiden sijoittumisesta. Toisena tavoitteena oli saada suunnittelutarveratkaisujen käsittelyyn samoin perustein arvioitu mitoitusnormi kaikkien tilojen osalta, jolloin lupakäsittelyssä tasapuolisen kohtelun vaatimus täyttyy.

Koska hakemuksen kohteena olevalle tilalle ei ole osayleiskaavan mukaista rakentamismahdollisuutta eikä haetulle poikkeamiselle ole olemassa erityisiä syitä, voidaan katsoa, että haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Lupa suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen 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 oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mitoituksesta.

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 lupa 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 oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mitoitusta koskevasta määräyksestä esittelytekstissä esitetyin perustein.

Päätös asiasta annetaan julkisanon jälkeen.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 §, 137.1 § mom., 171 §, kunnan hallintosääntö 21 §.

Valmistelija

Yleiskaavainsinööri Arja Junttila, puh. 040 317 2530

Päätös

Esitys hyväksyttiin.