

Tilan 543-408-1-211 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 08.12.2020 § 124
1473/10.03.00.03/2020

Tilalle 543-408-1-211, jonka pinta-ala on 5 000 m², haetaan rakentamista koskevaa suunnittelutarveratkaisua yksiasuntoisen, 1-kerroksisen, 171 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja 1-kerroksisen 90 k-m²:n suuruisen autotalli-/varastorakennuksen rakentamiseksi. Rakennuspaikka sijaitsee Numlahdessa osoitteen Taipaleentie 115 länsipuolella.

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:ssa, jonka maakuntavaltuusto on hyväksynyt 25.8.2020 ja joka ei vielä ole lainvoimainen eikä voimassa, 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 liikunnan edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, 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).

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §: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 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 Taipaleentieltä 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 koulutiekse kaikilla luokka-asteilla sekä Hongisojantien varrella luokka-asteilla 1-5. Kirkonkylän suuntaan koulumatkaa ei ole arvioitu vaaralliseksi. Kunnallistekniikan

rakentamishjelmassa 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-aluetta.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on vuonna 2019 lohkottu tilasta Etelärinne 543-408-1-157, joka on rekisteröity vuonna 1991 ja oli pinta-alaltaan noin 28,4 ha ja sillä sijaitti 3 asuinrakennusta. Osayleiskaavan mitoituksen mukaan ajankohdan 1.1.2000 tilajaotuksen mukaiselle tilalle Etelärinne 543-408-1-157 on osoitettu enintään yhden uuden rakennuspaikan muodostamismahdollisuus. Osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen on tilasta Etelärinne 543-408-1-157 lohkottu kaksi 0,5 ha:n suuruista lohkotilaa vuonna 2019. Toinen näistä tiloista on hakemuksen kohteena oleva tila 543-408-1-211 ja toinen tila 543-408-1-212. Sekä tilan Etelärinne 543-408-1-157 että toisen lohkotilan 543-408-1-212 omistajat ovat antaneet kirjallisen suostumuksensa, että em. osayleiskaavan mitoituksen mukainen rakennuspaikka toteutetaan nyt hakemuksen kohteena olevalla tilalla.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee osayleiskaavan mitoituksenvyöhykkeellä 3 (mit-3). Osayleiskaavamääräyksissä määrätään, että rakentaminen tulee sijoittaa ajankohdan 1.1.2000 tilajaotuksen mukaisen tilan edullisimmalla mitoituksenvyöhykkeellä sijaitsevalle alueelle. Rakentamisen sijoittamisessa tulee kuitenkin ottaa huomioon yhdyskuntarakenteellinen ja maisemallinen sijainti. Tilalla Etelärinne 543-408-1-157 on pinta-alaa myös mitoituksenvyöhykkeellä 2, joka on edullisempaa kuin mitoituksenvyöhyke 3. Koska mitoituksenvyöhykkeellä 2 sijaitseva alue on avointa peltoa, voidaan katsoa, että nyt hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka mitoituksenvyöhykkeellä 3 on maisemallisesti edullisempi.

Osayleiskaavassa on laajalle alueelle samanaikaisesti tehdyin selvityksin ja emättilakohtaiseen mitoituksenvyöhykkeittäin tapahtuvaan tarkasteluun perustuen arvioitu rakentamismahdollisuuksia tilakohtaisesti. Mitoituksenvyöhykkeet 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 toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

Elinvoimalautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin tarkoittamat edellytykset esittelytekstissä esitetyin perustein. Hakemuksen mukainen rakentaminen ei 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.

Sovellatut oikeusohjeet:

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

Valmistelija

Yleiskaavainsinööri Arja Junttila, puh. 040 317 2350

Päätös

Esitys hyväksyttiin.