

Tilan 543-411-2-3 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 28.10.2021 § 78
1378/10.03.00.03/2021

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 31,24 ha:n suuruinen tila Suonoja 543-411-2-3, joka sijaitsee Nurmijärven Rökän taajaman kaakkoispuolella osoitteessa Suonojantie 200.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää 2 kpl 1-kerroksista 50 k-m²:n suuruista majoitusrakennusta.

Rakentamisrajoitus

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

Hakijan perustelut

Hakija ei ole perustellut hakemustaan.

Naapureiden kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hankkeen johdosta, 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 liikunnan edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja.

Aluetta koskee myös valtuuston vuonna 2015 hyväksymä Perttulan oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva tila sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella, laaja yhtenäinen metsäalue (M-8).

Rakennuspaikalla aiemmin tehdyt päätökset

Kuntasuunnittelulautakunta on kokouksessaan 13.6.2013 § 70 tehnyt myönteisen suunnittelutarveratkaisun hakemuksen kohteena olevalle tilalle. Lupaa haettiin 327 k-m²:n suuruisen navettarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi ja laajentamiseksi 3-kerroksiseksi 920 k-m²:n suuruiseksi juhla-/kokoontumistilaksi. Hanke toteutettiin 667 k-m²:n suuruisena. Rakennuksessa ei ole majoitustiloja.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva tila sijaitsee noin 1,5 km Rökän asemakaavoitetun taajaman kaakkoispuolella harvaan asutulla alueella, jota ympäröivät laajat metsäalueet. Tila on vanha maatila, mutta nykyisin sillä toimii elämys-, kokous- ja juhlatiloja tarjoava Vauhtifarmi-niminen yritys. Tilalla sijaitsee 3 ympärivuotisessa käytössä olevaa asuinrakennusta sekä tilan koilliskulmassa omalla vuokra-alueellaan yksi lomarakennus. Lisäksi tilan pihapiirissä on vanhoja maatilan talusrakennuksia.

Suonojan tila 543-411-2-3 on rekisteröity vuonna 1914 eikä siitä ole muodostettu muita tiloja. Kulku noin 2 km:n etäisyydellä olevalta Lopentieltä hakemuksen kohteena olevalle rakennuspaikalle tapahtuu Kurrinkaaren ja Suonojan yksityisteiden kautta. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Lopentien ja Kurrinkaaren risteyksessä sijaitsevan pysäkin kautta. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyin vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Kun otetaan huomioon, että kyseessä on ennestään rakentamiseen käytetty rakennuspaikka ja olevaan matkailuyritykseen perustuvat suhteellisen vaatimattomat majoitustilat, 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.

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 § ja 137.1 §, kunnan hallintosääntö 28 §.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.