

Tilan 543-408-1-152 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 28.10.2021 § 79
952/10.03.00.03/2021

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 8 000 m²:n suuruinen tila Kalliokorpi 543-408-1-152, joka sijaitsee Numalahdessa osoitteen Metsäperäntie 39 länsipuolella.

Rakennustoimenpide

Yksiasuntoisen 1-kerroksisen 250 k-m²:n suuruisen omakotitalon rakentaminen.

Rakentamisrajoitus

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Lisäksi hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mitoitusta koskevasta määräyksestä.

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 kehittämisyöhykkeiden 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.

Aluetta koskee myös valtuuston vuonna 2015 hyväksymä Perttulan oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva tila sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-7) ja mitoitussyöhykkeellä 3 (mit-3).

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee noin 4,5 km Kirkonkylän taajaman lounaispuolella. Metsäperän yksityistien eteläpuolella on muutaman omakotitalon ryhmä. Hakemuksen kohteena oleva tila sijaitsee välittömästi näiden rakennuspaikkojen eteläpuolella, josta jatkuu laaja metsäalue kohti etelää.

Hakemuksen kohteena oleva tila Kalliokorpi 543-408-1-152 on metsää, mutta koilliskulmassa sijaitsee osin romahtanut vanha maatalouden talousrakennus. Kulku Metsäperäntieltä rakennuspaikalle on osoitettu rakennetun naapurikiinteistön Pätilä 543-408-1-153 kautta.

Alue ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Matkaa Uotilan alakouluun on noin 3,8 km ja sekä Kirkonkylän että Klaukkalan taajamissa sijaitseviin yläkouluun ja muihin palveluihin

noin 7-8 km. Hongisojantien ja Lopentien varrella ei ole kevyen liikenteen väylää ja tällä hetkellä Uotilan alakouluun kuljettaessa on koulumatka Lopentiellä arvioitu Koululiitu-ohjelmalla vaaralliseksi koulutieksi kaikilla luokka-asteilla sekä Hongisojantien varrella luokka-asteilla 1-5. Kirkonkylän suuntaan koulumatkaa ei ole arvioitu vaaralliseksi koulutieksi. 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 1,6 km. Alueella on Numlahden vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkosto.

Perttulan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa on laajalle alueelle samanaikaisesti tehty selvityksiä ja emätilakohtaiseen mitoitusvyöhykkeittäin tapahtuvaan tarkasteluun perustuen arvioitu rakentamismahdollisuuksia tilakohtaisesti. Mitoitusvyöhykkeet on laadittu yhdyskuntarakenteeseen ja maisemaan perustuen. Haettu rakentaminen ei ole osayleiskaavan rakentamisen määrää koskevien tavoitteiden mukaista, joten lupaan suostuminen aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun lupaan suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen lupakäsittelyssä.

Poikkeamis päätöksen 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 mukaisen tilajaotuksen mukaiselle tilalle Kalliokorpi 543-408-1-152 ei ole osoitettu rakentamismahdollisuutta.

Hakemuksen kohteena oleva tila Kalliokorpi 543-408-1-152 on muodostettu vuonna 1989. Tämä tila on lohkotila vuonna 1949 rekisteröidystä emätilasta Pätilä 543-408-1-25, jonka pinta-ala oli tuolloin 11,51 ha. Emätilasta on muodostettu hakemuksen kohteena olevan tilan lisäksi kaksi rakennettua lohkotilaa tilaa 543-408-1-112 (pinta-ala 1,00 ha) ja 543-408-1-144 (pinta-ala 0,50 ha) Pätilän tilan pinta-alaksi jäi 9,23 ha ja sillä sijaitsee omakotitalo sekä kaksi aloitettua asuinrakennusta.

Osayleiskaavassa on arvioitu tiloittain enimmäisrakentamismahdollisuudet emätilakohtaiseen mitoitus tarkasteluun perustuen. Osayleiskaavan tavoitteena oli saada kokonaiskuva kaava-alueen rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärästä ja niiden sijoittumisesta. Toisena tavoitteena oli saada suunnittelutarveratkaisujen käsittelyyn samoin perustein arvioitu rakentamismahdollisuuksien tarkastelu kaikkien tilojen osalta, jota voidaan käyttää lupakäsittelyssä tasapuolisen kohtelun vaatimuksen täyttymistä arvioitaessa. Lisäksi rakentamismahdollisuuksien määrän ja niiden sijoittuminen on ollut osana osayleiskaavan vaikutusten arvioinnin perusteena.

Koska hakemuksen kohteena olevalle tilalle ei ole osayleiskaavan rakentamismahdollisuuksien määrää koskevan tarkastelun mukaista rakentamismahdollisuutta eikä haetulle poikkeamiselle ole olemassa erityisiä syitä, voidaan katsoa, että haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Lupaan 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 lupaan 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 esittelytekstissä esitetyin perustein.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 §, 137.1 §, 171 §, kunnan hallintosääntö 28 §.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.