

# Tilan 543-413-7-73 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 03.03.2022 § 14  
1436/10.03.00.03/2021

## Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 5 020 m<sup>2</sup>:n suuruinen tila Kohiseva 543-413-7-73, joka sijaitsee Röykän ja Rajamäen taajamien välisellä maaseudulla osoitteen Uotilantie 405 länsipuolella rajoittuen lännestä Uotilantiehen.

## Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen 2-kerroksisen 328 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen omakotitalon ja 1-kerroksisen 108 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen talousrakennuksen rakentamisen.

## Rakentamisrajoitus

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mitoitukselta sekä rakennusjärjestyksen talousrakennuksen enimmäiskerrosalaa koskevasta määräyksestä.

## Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan sillä, että tilalle on 1970 luvulla myönnetty rakennuslupa. Tilan vieressä kulkee sähkölinja, joten se soveltuu hyvin rakentamiseen.

## 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 liikuminen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja. Alueelle on osoitettu liikenteen yhteystarve, jonka tarkka sijainti tai toteutustapa vaatii tarkempaa selvittämistä.

Valtuuston vuonna 2015 hyväksymässä Perttulan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva tila sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-8).

## Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maaseudulla Uotilantien yksityistien varrella. Uotilantien varteen rakennetut rakennuspaikat ovat toteutuneet pääsääntöisesti suurin rakennusluvin pieniä rakennusryhmiä muodostaen. Pitkänomainen ja tien suuntainen rakennuspaikka rajautuu lännestä Uotilantiehen ja idästä rakennettuun rakennuspaikkaan. Kapeahkon noin 40-50 metrin levyisen rakennuspaikan itäosassa virtaa Liimaniitunoja-niminen puro.

Alue ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Matkaa kaikkiin alakouluihin ja taajamien palveluihin on yli 5 km. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Kiljavantietä, jolla sijaitsevalle pysäkillä on rakennuspaikalta matkaa noin 2,3 km. Alue ei ole valtuuston vuonna 2015 hyväksymän vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Alueella voimassa olevassa Perttulan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa on laajalle alueelle samanaikaisesti tehdyin selvityksin perustuen arvioitu rakentamismahdollisuuksia tilakohtaisesti. Mitoitusvyöhykkeet on laadittu yhdyskuntarakenteeseen ja maisemaan perustuen niin, että runsaammin rakentamista on osoitettu kyläkeskukseen ja sen läheisyyteen. Nyt hakemuksen kohteena olevalle rakennuspaikalle ei osayleiskaavassa ole osoitettu uuden rakennuspaikan muodostamismahdollisuutta.

Koska hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee etäällä kyläkeskuksesta/taajamista ja osayleiskaavassa on rakentamismahdollisuuksia arvioitu laajalla alueella samanaikaisesti eikä osayleiskaavassa ole osoitettu rakentamismahdollisuutta, voidaan katsoa, että hakemukseen suostuminen aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Lupa suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen vaarantumisen lupakäsittelyssä.

#### **Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut**

Perttulan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mitoituksen mukaan hakemuksen kohteena olevalle tilalle ei ole osoitettu uuden rakennuspaikan muodostamismahdollisuutta. Lisäksi rakennusjärjestyksen määräyksen mukaan talousrakennuksen enimmäiskerrosala saa olla enintään 100 k-m<sup>2</sup>.

Osayleiskaavassa on arvioitu tiloittain enimmäisrakentamismahdollisuudet mitoitusarkitarkasteluun perustuen. 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.

Hakija on perustellut poikkeamista sillä, että tilalle olisi 1970-luvulla myönnetty rakennuslupa. Tuolloin koko Uotilantien varrella on ollut vain muutamia rakennuksia ja lupa perustui suoraan rakennuslupaan. Se, että noin 50 vuotta sitten myönnetty rakennuslupa on rauennut, ei ole erityinen syy poiketa osayleiskaavan mitoitusarkitarkastelusta.

Näin ollen hakemuksen tueksi ei ole olemassa erityisiä syitä ja haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun lupaan suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen vaarantumisen lupakäsittelyssä.

Koska haetulle rakentamiselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisia edellytyksiä myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle eikä 171 §:n mukaiselle poikkeamiselle, ei ole syytä suostua myöskään haettuun poikkeamiseen rakennusjärjestyksen talousrakennuksen enimmäiskerrosalaa koskevasta määräyksestä.

#### **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 sekä rakennusjärjestyksen talousrakennuksen enimmäiskerrosalaa koskevasta

määräyksestä.

#### 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 oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mitoituksesta sekä rakennusjärjestyksen talousrakennuksen enimmäiskerrosalaa koskevasta määräyksestä esittelytekstissä esitetyin perustein.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen julkipanopäivä on 11.3.2022. Päätöksen antopäivä on 14.3.2022.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 §, 137.1 § 171 §, kunnan hallintosääntö 28 §  
elinvoimalautakunnan ratkaisuvallalta kohdat 3 ja 4.

#### Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, [arja.junttila@nurmijarvi.fi](mailto:arja.junttila@nurmijarvi.fi)

#### Päätös

Esitys hyväksyttiin.