

Tilojen 543-410-5-172 ja 543-410-5-189 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 03.03.2022 § 16
1675/10.03.00.03/2021

Rakennuspaikka ja sijainti

Rakennuspaikan muodostavat pinta-alaltaan 9 792 m²:n suuruinen tila Suvivaara 543-410-5-172 ja pinta-alaltaan 5 018 m²:n suuruinen tila Volskula 543-410-5-189. Rakennuspaikka sijaitsee Palojoella Sienistöntien itäpuolella lähellä Metsäkyläntietä.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen 1-kerroksisen 250 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja 1-kerroksisen 60 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentamisen.

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.

Lausunnot

Hankkeen johdosta on naapurina kuultu myös Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueelta. Lausunnossa todetaan Metsäkyläntien suoja-alueen ulottuvan 20 metrin etäisyydelle tien keskilinjasta. Uudenmaan ELY-keskus ei vastaa rakennushankkeen mahdollisista meluntorjuntatoimenpiteiden kustannuksista ja suhtautuu kielteisesti hulevesien ja puhdistettujen jätevesien johtamiseen maantien sivuojaan.

Hakija on ilmoittanut, ettei anna vastinetta ELY:n lausuntoon.

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. Uusimaa-kaava 2050:ssä on lisäksi osoitettu kaakko-luodesuuntainen liikenteen yhteystarve, jonka tarkka sijainti tai toteutustapa vaatii tarkempaa selvittämistä.

Aluetta koskee valtuuston vuonna 1989 hyväksymä koko kunnan oikeusvaikutukseton yleiskaava, jossa haettu rakentaminen sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M2).

Alueella on vireillä Palojoen osayleiskaavan laatiminen. Osayleiskaava on tarkoitus hyväksyä oikeusvaikutteisena. Osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä 2.3.-30.3.2017. Hakemuksen kohteena

oleva määräala sijoittuu osayleiskaavaluonnoksen maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M-6). Alueelle on myös osoitettu viheryhteystarve (paikallisesti tärkeä ekologinen käytävä) ja Metsäkyläntien varteen siirtoviemärin ohjeellinen/vaihtoehtoinen linjaus.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Palojoen kyläkeskuksesta Klaukkalan taajamaan johtavan Metsäkyläntien eteläpuolella noin 2 km:n etäisyydellä Palojoen kyläkeskuksesta tiiviisti rakentuneelle maaseudulle. Kulku metsän reunaan sijoittuvalle rakennuspaikalle on osoitettu Sienistöntien yksityistien kautta. Rakennuspaikan ja Metsäkyläntien väliin jää noin 100 m leveä pieni peltoalue ja haettu rakentaminen sijoittuu noin 120 metrin etäisyydelle Metsäkyläntien keskilinjasta. Rakennuspaikan länsipuolella Sienistöntien varressa on tiivistä omakotiasumista. Myös rakennuspaikan etelä- ja itäpuolella on useita rakennettuja rakennuspaikkoja. Suurin osa rakennuspaikasta on etelään/itään nousevaa rinnettä. Rakentaminen on osoitettu tilan Suvivaara 543-410-5-172 länsiosaan lähelle Sienistöntietä, missä maasto on suhteellisen tasaista.

Alue ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Palojoen alakouluun on matkaa noin 4,1 km. Klaukkalan taajamassa sijaitseviin yläkouluihin ja muihin palveluihin on matkaa 8-10 km. Metsäkyläntien tai Koulunkulmantien varrella ei ole kevyen liikenteen väylää. Koululiitu-ohjelmalla on arvioitu, että Metsäkyläntie on vaarallinen koulutie 1-4 luokkien oppilaille sekä tien ylitysten osalta myös vanhemmille alakoululaisille. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Hämeenlinnantietä, jolla sijaitsevalle pysäkillä on rakennuspaikalta matkaa noin 2,3 km. Joitakin paikallisliikenteen vuoroja kulkee myös Metsäkyläntiellä. Alue on valtuuston vuonna 2015 hyväksymän vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Uusimaa-kaava 2050:ssä alueelle on osoitettu liikenteen yhteystarve. Tälle liikenteen yhteystarpeelle ei vielä ole laadittu tarkkaa sijaintia tai toteutustapaa. Nyt hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijoittuu jo tiiviisti omakotitaloin rakentuneelle alueelle, joten on epätodennäköistä, että em. liikenteen yhteystarve toteutuisi tiiviin omakotialueen kautta.

Palojoen osayleiskaavaluonnoksen mitoituksen mukaan ajankodan 1.1.2000 mukaiselle tilalle Suvivaara 543-410-5-172 (pinta-ala tuolloin 1,98 ha) on osoitettu yhden uuden rakennuspaikan muodostamismahdollisuus. Vuonna 2002 tästä tilasta lohkottiin n. 0,5 ha:n suuruiset tilat Tourula 543-410-5-188 ja Volskula 543-410-5-189. Kaikki 3 tilaa ovat rakentamattomia. Hakemuksen kohteena oleva tilojen Suvivaara ja Volskula muodostama rakennuspaikka on pinta-alaltaan noin 1,48 ha. Rakentamismahdollisuuksia on arvioitu laajalle alueelle samanaikaisesti tehdyin selvityksin ja mitoitusvyöhykkeittäin tapahtuvaan tarkasteluun perustuen arvioitu rakentamismahdollisuuksia tilakohtaisesti maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioon ottaen. Mitoitusvyöhykkeet on laadittu yhdyskuntarakenteeseen ja maisemaan perustuen.

Kun otetaan huomioon rakennuspaikan sijoittuminen yhdyskuntarakenteessa tiiviin asutuksen tuntumaan, maantiehen liittyminen yksityistien kautta ja osayleiskaavaluonnoksen mukainen rakentamismahdollisuus, voidaan katsoa, että 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.

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 perusteiden ehdolla, että

- tilat 543-410-5-172 ja 543-410-5-189 muodostavat yhdessä rakennuspaikan ja ne tulee yhdistää ennen rakennusluvan myöntämistä.
- Kiinteistö on liitettävä keskitettyyn vesihuoltoon. Mikäli kiinteistö rakennetaan ennen keskitetyn vesihuollon rakentamista, jätevesien käsittelyjärjestelmä on suunniteltava siten, että se on helposti liitettävissä keskitettyyn vesihuoltojärjestelmään heti, kun sellainen on rakennettu.

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei esitetyin ehdoin 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 julkisanon 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.

Päätöksen julkisanopäivä on 11.3.2021. Päätöksen antopäivä on 14.3.2022.

Suunnittelutarveratkaisu on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana suunnittelutarveratkaisua vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin suunnittelutarveratkaisu raukeaa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 § ja 137.1 §, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisupalta kohta 3

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Käsittely

Puheenjohtaja Joonas Suomi ilmoitti esteellisyydestä (yleislausekejäävi hallintolaki 28.1 § kohta 7) asian käsittelyssä. Koska varapuheenjohtaja oli poissa kokouksesta, lautakunta valitsi tilapäiseksi puheenjohtajaksi Tarleena Takalo-Eskolan.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Joonas Suomi poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Puheenjohtajana toimi Tarleena Takalo-Eskola.