

Tilan 543-414-1-158 määräalan rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 28.04.2022 § 31
470/10.03.00.03/2022

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan noin 1,47 ha:n suuruisen määräala tilasta Nummenranta 543-414-1-158. Rakennuspaikka sijaitsee Rajamäen taajaman länsipuolella vastapäätä osoitetta Valurintie 64.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen 1½-kerroksisen 250 k-m²:n suuruisen omakotitalon, 100 k-m²:n suuruisen talourakennuksen ja 30 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen rakentamiseen.

Rakentamisrajoitus

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

Hakijan perustelut

Hakijan kertoman mukaan suunniteltu rakennuspaikka sijoittuu olevan pientaloasutuksen viereen ja soveltuu hyvin ympäristöönsä. Määräaalalta on tieyhteys Valurintielle. Valurintieltä, määräalan itäreunalta, on myös liityntämahdollisuus yksityisin varoin rakennettuun vesilinjaan, joka on yhteydessä kunnalliseen veteen.

Naapureiden kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hankkeen johdosta ja tilan 543-414-1-187 omistajat ovat lausuneet, että uusi omistaja liittyy Valurintien tiekunnan osakkaaksi ja tästä aiheutuu käyttömaksu. Myöskään naapurille ei saa aiheutua kustannuksia vesi-/sähköliitoksista. Tilan 543-414-1-188 omistajat ovat lausuneet, että hakijan tulee olla tietoinen, että naapurissa on hevosia ja näin ollen satunnaisesti lantalasta voi tulla lannan hajua ja kesällä hevoset tuovat mukanaan karpäsiä ja paarmoja.

Vastineena naapureiden mielipiteisiin hakija on todennut seuraavaa: *”Huomioimme rakennushankkeen tilapäisen tien kunnossapitoon aiheuttaman kulumisen ja siihen liittyvät käyttömaksut. Liitymme tieosuuskuntaan. Liittymien kaivuutyöt suoritetaan kaikilta osin minimoiden naapurikiinteistöjen piha-alueiden rikkoutumisen. Pyrimme huomioimaan rakennusaikana myös naapurin hevostilan eläimet.”*

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 liikumisen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja.

Aluetta koskee myös valtuuston vuonna 1989 hyväksymä koko kunnan oikeusvaikutukseton yleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M2).

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Rajamäen taajaman länsipuolella noin 0,5 km:n etäisyydellä asemakaavoitetusta alueesta. Rakentaminen sijoittuu Valurintien eteläpäässä sijaitsevan viiden asuinrakennuksen muodostavaan rakennusryhmään Valurintien länsipuolella olevalle hakatulle metsäalueelle. Haettu rakentaminen on osoitettu määräalan keskellä olevalle pienelle kumpareelle.

Hakemuksen kohteena oleva määräala kuuluu pinta-alaltaan 11,355 ha:n suuruiseen rakentamattomaan Nummenrannan tilaan. Tämän tilan emätilana voidaan pitää vuonna 1955 rekisteröityä Nummenrannan 543-414-1-27 tilaa, jonka pinta-ala oli tuolloin 15,81 ha. Tästä emätilasta on pääasiassa 1960- ja 1970 luvuilla tilan pohjoisosasta lohkottu 6 rakennettua tilaa, jotka sijaitsevat lähellä Perämatkuntietä. Nyt hakemuksen kohteena oleva tila sijaitsee Nummenrannan tilan eteläosassa.

Alue on Rajamäen alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta ja alakouluun on rakennuspaikalta matkaa noin 3,1 km. Rajamäen taajamassa sijaitsee myös yläkoulu ja muut palvelut. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Kiljavantietä, jolla sijaitsevalle pysäkillä on matkaa noin 1,2 km. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyin vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta. Hakijan antamien tietojen mukaan rakennuspaikka on liitettävissä kunnan vesijohtoverkostoon lähinaapureille johtavan yksityisen vesijohtolinjan kautta, mutta kunnan jätevesiverkostoon on rakennuspaikalta matkaa noin 400 metriä.

Hakemuksen kohteena oleva määräala kuuluu pinta-alaltaan noin 11 ha:n suuruiseen rakentamattomaan tilaan eikä emätilasta ole muodostettu uusia rakennuspaikkoja useaan vuosikymmeneen. Lisäksi rakentaminen sijoittuu jo rakennettujen rakennuspaikkojen välittömään läheisyyteen. Näin ollen 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

Yleiskaavapäällikkö

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.

Elinvoimalautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n 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.

Päätöksen julkipanopäivä on 6.5.2022. Päätöksen antopäivä on 9.5.2022. Suunnittelutarveratkaisu on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana suunnittelutarveratkaisua vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin suunnittelutarveratkaisu raukeaa.

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennuslupan myöntämistä.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junntila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.