

Tilan 543-402-2-69 määräalan rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 16.06.2022 § 39
493/10.03.00.03/2022

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan noin 1,24 ha:n suuruinen määräala noin 3,94 ha:n suuruudesta tilasta Pitkäkoppeli 543-402-2-69. Rakennuspaikka sijaitsee Kirkonkylän taajaman eteläosassa osoitteen Ojakkalantie 46 itäpuolella.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen 1-kerroksisen 140 k-m²:n suuruisen asuinrakennuksen ja 100 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen, jossa on 40 m² katosta, 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 ja tilan 543-402-2-237 omistajien mielestä rakennuspaikalle johtavalle tielle tulisi etsiä toinen linjaus, sillä kulkuyhteyden järjestäminen naapuritilan 543-402-2-237 kautta edellyttäisi vanhan puuston kaatamista. Liittymä Ojakkalantielle aiheuttaa vaaratilanteita koululaisille. Naapuri ehdottaa kulun järjestämistä suoraan Ojakkalantielle tai Hämeenlinnantielle.

Tilan 543-402-1-13 omistajat toivovat tielinjauksen sijoittamista vähintään 4 metrin päähän rajastaan. Tielinjausta tehdessä on huomioitava alueen vanha ja suojaava puusto.

Vastineena naapureiden mielipiteisiin hakija toteaa, että asemapiirroksen mukainen tieyhteys on maanmittauslaitoksen määräämä kulkuoikeus rasitetietoiimituksessa vuonna 2013.

Hämeenlinnantielle johtava yhteys on vain maatalousliittymä eikä sitä oletettavasti voi muuttaa asuinkiinteistöliittymäksi. Vanhat puut sijaitsevat hakemuksen kohteena olevalla kiinteistöllä. Tarvittaessa kulku Ojakkalantielle voidaan järjestää myös kiinteistön 543-402-1-13 kautta, jos asiasta päästään naapureiden kanssa yhteisymmärrykseen.

Kaavoitustilanne

Voimassa olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen reunalla. Vyöhykkeen kehittämiseen liittyvät yksityiskohtaisemmat aluevaraukset ja muut alueidenkäyttöön liittyvät järjestelyt on tutkittava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Aluetta koskee myös valtuuston vuonna 1988 ja uudelleen vuonna 1992 hyväksymä Kirkonkylän oikeusvaikutukseton osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M).

Lisäksi Kirkonkylän tarkistettu osayleiskaavaehdotus on ollut nähtävillä keväällä 2022. Osayleiskaava on tarkoitus hyväksyä oikeusvaikutteisena ja se tulee ohjamaan tulevaa asemakaavoitusta. Osayleiskaavaehdotuksessa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka

sijaitsee pientalovaltaisella asuinalueella (AP-12/res2), joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi reservialueeksi. Alueen läpi on osoitettu ohjeellinen kokoojakatu.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Kirkonkylän taajaman kupeessa asemakaavan lievealueella. Rakennuspaikka rajautuu etelästä ja lännestä rakennettuihin rakennuspaikkoihin ja pohjoisesta ja idästä metsäalueeseen. Asemakaavoitetulle alueelle on matkaa noin 200 metriä.

Rakennuspaikan länsipuolella oleva rakennettu tila on lohkottu hakemuksen kohteena olevasta tilasta vuonna 2013 ja sillä sijaitsee tilan vanha päärakennus, joka on vuonna 2013 myönnettyyn suunnittelutarveratkaisuun perustuen kunnostettu ja laajennettu nyt hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan omistajan toimesta. Eteläpuolella oleva asuinrakennus on rakennettu korvaavana rakentamisena vuonna 2005 myönnettyyn suunnittelutarveratkaisuun perustuen.

Hakemuksen kohteena oleva määräala kuuluu vuonna 1969 muodostettuun tilaan 543-402-2-69, joka on lohkotila Ylöstalon vuonna 1984 muodostetusta emätilasta 543-402-2-7 (muodostettu ennen ajankohtaa 1.7.1959). Ylöstalon, tuolloin 225 ha:n suuruisesta, tilasta on muodostettu kymmeniä sekä asemakaava-alueella että asemakaavan ulkopuolella sijaitsevia rakennuspaikkoja. Myös tila Pitkäkoppeli 543-402-2-69 on ollut rakennettu, mutta oleva asuinrakennus pihapiireineen on lohkottu omaksi kiinteistöksi vuonna 2013.

Rakennuspaikka ei sijaitse minkään alakoulun lukitulla oppilaaksiottoalueella. Matkaa lähimpänä sijaitsevaan Maaniitun alakouluun on noin 1,5 km ja yläkouluun noin 1,9 km. Ojakkalantie on kuitenkin Koululiitu-ohjelmalla arvioitu vaaralliseksi koulutieksi 1-3 luokkien oppilaille ja tien ylityksen osalta jopa kaikille alakoululaisille. Lähimmät Kirkonkylän taajaman kaupalliset palvelut ovat noin puolen kilometrin päässä rakennuspaikasta. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Helsingintietä, jolla sijaitsevalle pysäkillä on rakennuspaikalta matkaa noin 0,8 km. Alueella ei ole vesi- ja viemäriverkostoa.

Alue on asemakaavan lievealuetta ja osayleiskaavaehdotuksen mukaista tulevaa pientalovaltaista asuinalueutta. Alueen yksityiskohtaiselle suunnittelulle tulee jättää suunnitteluvarama ja lisärakentaminen tulee perustua yksityiskohtaiseen suunnitteluun asemakaavalla eikä yksittäisiin lupiin. Tällaisia asemakaavassa ratkaistavia yksityiskohtia ovat mm. tie- ja liittymäjärjestelyt, eri toimintojen yhteensovittaminen ja luonto- ja ympäristöarvojen huomioon ottaminen sekä kaava-alueella maata omistavien tasapuolinen kohtelu.

Kun otetaan erityisesti huomioon rakennuspaikan sijainti taajaman asemakaavoitetun alueen läheisyydessä, alueen keskeneräinen kaavoitustilanne ja alueella jo tapahtunut rakentaminen, vaarantaisi rakennushankkeen toteuttaminen kaavoituksesta erillisenä ratkaisuna maanomistajien tasapuolisen kohtelun. Samalla mahdollisuudet ja vaihtoehdot alueen asianmukaiselle kaavalliselle suunnittelulle kaventuivat perusteettomasti. Hankkeesta aiheutuisi siten haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Lupa- ja suostuminen vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen 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 esittelytekstissä esitetyn perusteiden, 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.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen julkipanopäivä on 28.6.2022. Päätöksen antopäivä on 29.6.2022.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junntila, arja.junntila@nurmijarvi.fi

Asian käsittely

Pirkkala teki Rantalan ja Flinckin kannattamana seuraavan muutosesityksen:

” Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 16. 1 §: n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

Elinvoimalautakunta katsoo alla mainituin perustein, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö - ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamia edellytyksiä.

Hakemuksenmukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun lupaan suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimusta lupakäsittelyssä.

Perustelut:

Niin kauan kuin osayleiskaava ei ole valmis ja oikeusvaikutteinen, on hakemusta tulkittava kuten muitakin ratkaisuja, jotka eivät sijaitse olemassa olevan kaavan alueella. Olisi epätasa-arvoista hakijoita kohtaa kohdella eri tavalla hakemuksia sen perusteella, mihin kaavaa on suunniteltu ja mihin ei ole suunniteltu.

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.

Päätöksen julkipanopäivä on 28.6.2022. Päätöksen antopäivä on 29.6.2022.

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

Koska oli tehty päätösesityksestä poikkeava kannatettu muutosesitys, määräsi puheenjohtaja suoritettavan seuraavan nimenhuutoäänestyksen:

esittelijän esitys= JAA

Pirkkalan muutosesitys= EI

JAA: 4 (Luoma, Stormbom, Takalo-Eskola, Vuorisalo)

EI: 6 (Flinck, Pirkkala, Rantala, Lompolo, Rahunen, Suomi)

POISSA: 1 (Salo)

Elinvoimalautakunta hyväksyi Pirkkalan muutosesityksen äänin 4–6 (poissa 1).

Stormbom jätti eriävän mielipiteen. Perustelu: suunnittelutarveratkaisun päätös aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Viittaus MRL 137.1 §.

Vuorisalo jätti eriävän mielipiteen. Perustelu: suunnittelutarveratkaisun päätös aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Viittaus MRL 137.1 §.

Takalo-Eskola jätti eriävän mielipiteen. Perustelu: suunnittelutarveratkaisun päätös aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Viittaus MRL 137.1 §.

Esittelijä jätti eriävän mielipiteen liitettäväksi pöytäkirjaan.

Päätös

Elinvoimalautakunta hyväksyi Pirkkalan muutosesityksen äänin 4–6 (poissa 1).

Stormbom jätti eriävän mielipiteen. Perustelu: suunnittelutarveratkaisun päätös aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Viittaus MRL 137.1 §.

Vuorisalo jätti eriävän mielipiteen. Perustelu: suunnittelutarveratkaisun päätös aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Viittaus MRL 137.1 §.

Takalo-Eskola jätti eriävän mielipiteen. Perustelu: suunnittelutarveratkaisun päätös aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Viittaus MRL 137.1 §.

Esittelijä jätti eriävän mielipiteen liitettäväksi pöytäkirjaan.