

Tilan 543-402-14-63 määräalan rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 16.06.2022 § 41
246/10.03.00.03/2022

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 7,0895 ha:n suuruinen tila Hongisto 543-402-14-63, joka sijaitsee Kirkonkylän taajaman ja Perttulan kyläkeskuksen välissä osoitteen Taipaleentie 204 eteläpuolella. Tilalla olevan asuinrakennuksen ympäriltä lohkotaan n. 1 hehtaarin suuruinen maa-ala ja haettavan rakennuspaikan muodostaa loppuosa tilasta eli n. 6 ha.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen 1-kerroksisen 180 k-m²:n suuruisen omakotitalon, 80 k-m²:n suuruisen autotallin ja 20 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen rakentamisen.

Rakentamisrajoitus

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

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavasti: *”Olemme rakentaneet talon tähän Hongisto Tilalle 2002 ja olemme nyt myymässä sen koska talo on liian iso tarpeisiimme. Talon mukana myydään 1 ha:n määräala talon ympäriltä. Ostimme vuonna 2002 Hongisto ja Vastike Hongisto nimiset tilat, jotka yhdistettiin vuonna 2002 Hongisto nimiseksi tilaksi. Silloin ei haettu rakennuslupaa Vastike Hongisto nimiselle tilalle.*

Nyt haettavalla suunnittelutarveratkaisulla haetaan lupaa rakennuksille olemassa olevan tilan rakennusten etelä puolelle. Rakennuspaikalle johtaa valmis tie ja uudet rakennukset sijoittuvat luontevasti olemassa olevan rakennuskannan joukkoon asemakuvassa määritellyllä tavalla. Mäenpäällä on rakennusteknisesti hyvä rakennuspaikka. Rakennuspaikalla ei kasva juurikaan puita, koska on kallio pinnassa.

Uudet rakennukset eivät vaikuta juurikaan lähi- tai kaukomaisemaan, rakentamista varten ei tarvitse tehdä merkittävästi maisemaa muuttavia toimenpiteitä (esim. kaataa puita). Koulukyyti kulkee 100 metrin päästä.”

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

Valtuuston vuonna 1989 hyväksymässä koko kunnan oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M2).

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva tila Hongisto 543-402-14-63 sijaitsee maaseudulla, missä pelto- ja metsäalueet vuorottelevat. Tällä metsäisellä tilalla sijaitsee asuinrakennus ja talousrakennus. Tilaa ympäröi rakennetut rakennuspaikat. Tarkoituksena on lohkoa nykyisin tilalla olevan asuinrakennuksen ympäristö omaksi rakennuspaikakseen ja rakentaa jäljelle jäävälle kiinteistölle uusi omakotitalo.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Kirkonkylän taajamassa sijaitsevaan alakouluun on matkaa noin 3,8 km sekä yläkouluun ja muihin palveluihin noin 4,5 km. Koulureitti taajamaan kulkee Taipaleentien yksityistien kautta. Taajaman ulkopuolella ei ole kevyen liikenteen väylää. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Lopentietä, jolla sijaitsevalle pysäkillä on rakennuspaikalta matkaa noin 2,7 km. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyyn vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Hakemuksen kohteena oleva Hongiston tila on muodostettu lohkomalla vuonna 1955 tilaksi 543-402-14-9, jolloin tilan pinta-ala oli 23,71 ha. Tätä tilaa voidaan pitää ns. emätilana (muodostettu ennen ajankohtaa 1.7.1959). Tästä emätilasta on muodostettu hakemuksen kohteena olevan Hongiston 543-402-14-63 jo rakennetun tilan lisäksi 6 lohkotilaa, joista 4 on rakennettu (tilat 543-402-14-32, 543-402-14-33, 543-402-14-34 ja 543-402-14-44). Rakentamattomista tiloista toinen 543-402-14-30 on pinta-alaltaan 15,35 ja toinen 543-402-14-40 pinta-alaltaan 0,50 ha. Tilalle 543-402-14-40 on tehty kielteinen poikkeuslupapäätös vuonna 1993. Vuonna 2001 tehtiin myönteinen suunnittelutarveratkaisu samalle hakemuksen kohteena olevalle Hongiston tilalle. Rakentamisen ehtona oli, että rakennuspaikan muodostavat Hongiston ja Vastike-Hongiston tilat yhdessä. Hongiston tilaan liitettiinkin vuonna 2002 toisesta emätilasta pinta-alaltaan 2,53 ha:n suuruinen rakentamaton tila Vastike-Hongisto 543-402-70-2. Lisäksi Hongiston tilasta on lohkottu erillinen pieni suopalsta (0,29 ha) tilaan 543-402-29-88 vuonna 2008.

Tavoitteena on laatia kaikille haja-asutusalueille oikeusvaikutteisia osayleiskaavoja, joissa arvioidaan rakentamismahdollisuudet tiloittain. Kun otetaan huomioon Hongiston tilalla jo tapahtunut rakentaminen ja suunnitteluvaramen jättäminen tulevaan osayleiskaavoitukseen, voidaan katsoa, 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.

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 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.

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 ratkaisuväliltä kohta 3.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junntila, arja.junntila@nurmijarvi.fi

Asian käsittely

Rantala teki Takalo-Eskolan ja Luoman kannattamana seuraavan muutosesityksen:

” Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksenmukainen 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:

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee oikeusvaikutuksettoman osayleiskaavan alueella Kirkonkylän taajaman ja Perttulan kyläkeskuksen välissä Hongisojantiestä erkanevalla Taipaleentiellä.

Taipaleentien varrella kyseisen rakennuspaikan äärellä on asuintihentymä. Rakennuspaikka sijoittuu valmiiksi rakennettuun ympäristöön. Koulukyyti kulkee 100 metrin päässä. Tilalle on viimeksi myönnetty rakennuslupa v. 2001. Naapureilla ei ole huomautettavaa nyt haettavana olevaan rakennushankkeeseen. Rakennuspaikka sijoittuu maastossa niin, ettei siitä ole haittaa ympäristölle ja tieyhteys kiinteistölle on valmiina.

Kiinteistön pinta-ala on n. 6 ha, joten pinta-ala on riittävä rakentamiseen. Tulevassa oikeusvaikutteisessa kaavassa nyt kyseessä oleva kuuden hehtaarin tila saanee vähintään yhden rakentamismahdollisuuden, joten lupaan suostuminen ei aiheuta haittaa alueen asema- ja yleiskaavoitukselle.

Kun tilan 543-402-14-63 suunnittelutarvehakemus saatujen selvitysten perusteella täyttää MRL:n 136 §:n ja 137 §:n mukaiset rakennuspaikan edellytykset ja määräala kokonsa puolesta rakennusjärjestyksen edellyttämän vähimmäiskoon, tulee suunnittelutarveratkaisu olla myönteinen ja lupa myöntää.

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.”

Elinvoimalautakunta hyväksyi yksimielisesti Rantalan tekemän muutosesityksen.

Päätös

Elinvoimalautakunta hyväksyi yksimielisesti Rantalan tekemän muutosesityksen.