

Tilan 543-414-4-172 määräalan rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 25.08.2022 § 45
488/10.03.00.03/2022

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan noin 1,00 ha:n suuruinen määräala tilasta Peräkorpi 4, 543-414-4-172, jonka pinta-ala on 2,25 ha. Rakennus-paikka sijaitsee noin 2,5 km Rajamäen taajamasta lounaaseen osoitteen Koivumäentie 211 itäpuolella.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen 2-kerroksisen 200 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja 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

Rajanaapureille 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 kuntaa koskevassa oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maatalousalueella (MT).

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee noin 2,5 km Rajamäen taajamasta lounaaseen Koivumäentien itäpuolella peltoalueen ympäröimässä metsäsaarekkeessa. Vastakkaisella puolella Koivumäentietä on metsää. Koivumäentien varsi on rakentunut sekä suurin rakennusluvoin että poikkeuslupiin perustuen.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee suhteellisen tiiviisti asutulla maaseudulla, joka ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Matkaa Rajamäen taajamassa sijaitsevaan alakouluun on noin 2,5 km. Yläkouluun ja muihin palveluihin on matkaa noin 3,5 km. Koulumatkoja ei ole luokiteltu vaaralliseksi koulutieksi millään luokka-asteella, jos reittiä ei kuljeta Rajamäentien kautta. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Rajamäentietä, jolla sijaitsevalle julkisen liikenteen pysäkillä on matkaa noin 1,5 km. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyyn vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on noin 1,0 ha:n suuruinen määräala pinta-alaltaan 2,25 ha:n suuruudesta rakentamattomasta tilasta Peräkorpi 4, 543-414-4-172. Tämä tila on lohkotila vuonna 1938 rekisteröidystä emätilasta Peltola 543-414-4-39 (muodostettu ennen ajankohtaa 1.7.1959), jonka pinta-ala oli tuolloin 15,50 ha. Tästä emätilasta on muodostettu yhteensä 5 rakennettua ja 3 rakentamattomaa tilaa. Rakentamattomista tiloista yksi on pinta-alaltaan suurempi kuin hakemuksen kohteena oleva tila (kiinteistö Peltola 543-414-4-212, pinta-ala 2,88 ha).

Kunnan haja-asutusalueille on laadittu oikeusvaikutteisia osayleiskaavoja. Osayleiskaavoissa on laajalle alueelle samanaikaisesti tehdyin selvityksin ja emätilakohtaiseen mitoitusvyöhykkeittäin tapahtuvaan tarkasteluun perustuen arvioitu rakentamismahdollisuuksia tilakohtaisesti. Mitoitusvyöhykkeet on laadittu yhdyskuntarakenteeseen ja maisemaan perustuen.

Hakemuksen kohteena olevalla alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Hakemuksen kohteena oleva määräala kuuluu tilaan, jonka emätilan aluetta on jo käytetty runsaasti rakentamiseen. Sellaiseen yksittäisiin luvun tapahtuvaan rakentamiseen, jota aikaisempien oikeusvaikutteisten osayleiskaavojen mitoitukseen ja niistä saatuun kokemukseen perustuen ei varmuudella voitaisi osoittaa rakentamiseen tulevassa osayleiskaavassa, ei ole perusteltua suostua. Kaavalliselle suunnittelulle tulee jättää vaihtoehtoja ja suunnitteluvaraa ja tilan rakentamismahdollisuudet tulee selvittää alueelle laadittavassa osayleiskaavassa.

Lisäksi hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee noin 1,5 km:n etäisyydellä Rajamäen taajaman asemakaavoitetusta alueesta. Kunnan tarkoituksena on laatia oikeusvaikutteinen taajamaosayleiskaava ohjaamaan Rajamäen asemakaavallista suunnittelua. Tämän taajamaosayleiskaavan ulottuvuutta ei vielä ole määritetty. Kaavalliselle suunnittelulle tulee myös tässä mielessä jättää suunnitteluvaraa.

Kun otetaan huomioon alueella jo tapahtunut rakentaminen, alueen suunnittelutilanne ja kaavoitukselle jätettävä suunnitteluvara, voidaan katsoa, että hakemukseen suostuminen 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 maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n mukaisella suunnittelutarvealueella.

Elinvoimalautakunta katsoo, 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 2.9.2022. Päätöksen antopäivä on 5.9.2022.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Asian käsittely

Pirkkala teki Rantalan kannattaman 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:

Lähellä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Koivumäentie lähes ketjumaisesti rakentunut jatkuva asutuksen nauha.”

Stormbom esitti Vuorisalon ja Luoman kannattamana asian jättämistä pöydälle. Perusteet: Elinvoimalautakunta on kokouksessaan 10.02.2022 §8 jättänyt vastaavanlaisen suunnittelutarveratkaisuasian pöydälle, jotta maaseutualueiden rakentamismahdollisuuksien määrittämisen periaatteet tiloittain saadaan päätetyksi.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu pöydällejäätöesitys, josta oli äänestettävä. Puheenjohtaja määräsi suoritettavan seuraavan nimenhuutoäänestyksen:

asian käsittelyn jatkaminen= JAA

Stormbomin esitys asian jättämisestä pöydälle= EI

JAA: 3 (Pirkkala, Rantala, Suominen)

EI: 8 (Flinck, Luoma, Rätty, Rahunen, Stormbom, Takalo-Eskola, Vuorisalo, Suomi)

Elinvoimalautakunta hyväksyi Stormbomin pöydällejäätöesityksen äänin 3–8.

Stormbomin pöydällejäätöesityksen voitettua asian käsittelyä ei enää jatkettu, jolloin Pirkkalan muutosesitys raukesi.

Päätös

Elinvoimalautakunta hyväksyi Stormbomin pöydällejäätöesityksen äänin 3–8.