

# Tilan 543-413-3-19 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 08.09.2022 § 50  
1260/10.03.00.03/2022

## Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 5 700 m<sup>2</sup>:n suuruinen tila Jaakkola 543-413-3-19, joka sijaitsee Röykän ja Rajamäen taajamien välisellä maaseudulla osoitteessa Uotilantie 457 rajoittuen lännestä Uotilantiehen.

## Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen 2-kerroksisen 205 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen omakotitalon rakentamisen.

## Rakentamisrajoitus

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mitoituksesta.

## Hakijan perustelut

Hakija ei ole perustellut hakemustaan.

## 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 liikenteen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja. Alueelle on osoitettu liikenteen yhteystarve, jonka tarkka sijainti tai toteutustapa vaatii tarkempaa selvittämistä.

Valtuuston vuonna 2015 hyväksymässä Perttulan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva tila sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-8).

## Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maaseudulla Uotilantien yksityistien pohjoispäässä. Uotilantien varteen rakennetut rakennuspaikat ovat toteutuneet pääsääntöisesti suurin rakennusluvin pieniä rakennusryhmiä muodostaen. Rakennuspaikka rajautuu pohjoisesta rakennettuun rakennuspaikkaan ja lännestä Uotilantiehen. Eteläpuolella on pieni peltoaukea ja idässä metsää.

Tällä hetkellä tilalla sijaitsee rakennus- ja huoneistoreksiterin mukaan 47 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen talousrakennus, joka on rakennettu vuonna 1989 myönnettyyn suoraan rakennuslupa perustuen.

Alue ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Matkaa kaikkiin ala- ja yläkouluihin sekä taajamien palveluihin on yli 5 km. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Kiljavantietä, jolla sijaitsevalle pysäkillä on rakennuspaikalta matkaa noin 1,7 km. Alue ei ole valtuuston vuonna 2015 hyväksymän vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Hakemuksen kohteena olevalle tilalle on kuntakehitystoimikunta tehnyt kielteisen suunnittelutarveratkaisun omakotitalon rakentamiseksi vuonna 2010.

Valtuuston vuonna 2015 hyväksymässä Perttulan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa on laajalle alueelle samanaikaisesti tehtyihin selvityksiin perustuen arvioitu rakentamismahdollisuuksia tilakohtaisesti. Mitoitusvyöhykkeet on laadittu yhdyskuntarakenteeseen ja maisemaan perustuen niin, että runsaammin rakentamista on osoitettu kyläkeskukseen ja sen läheisyyteen.

Hakemuksen kohteena oleva tila on vuonna 1989 muodostettu lohkotila vuonna 1955 rekisteröidystä emätilasta Palsi 543-413-3-8, jonka pinta-ala oli tuolloin noin 107 ha. Osayleiskaavan poikkileikkausajankohtana 1.1.2000 Palsin tilan pinta-ala oli noin 82 ha ja suuri osa tilasta sijaitsi Perttulan-Uotilan kyläkeskuksessa, missä myös maatilakeskus sijaitsi. Osayleiskaavan mukaiset uudet rakentamismahdollisuudet (7 kpl) on osayleiskaavan mitoituksen mukaan osoitettu kyseiselle Palsin tilalle. Nyt hakemuksen kohteena olevalle pinta-alaltaan suhteellisen pienelle ja sijainniltaan kaukana kyläkeskuksista olevalle tilalle ei osayleiskaavassa ole osoitettu rakentamismahdollisuutta.

Palsin tilasta on ennen ajankohtaa 1.1.2000 lohkottu yhteensä 5 tilaa, joista 2 on rakennettu. Rakentamattomia ovat hakemuksen kohteena olevan tilan lisäksi tilat Kuhanpelto 543-413-3-9 (pinta-ala n.15 ha) ja Valkeasuo 543-413-3-11 (pinta-ala n. 3,5 ha), joille osayleiskaavassa ei myöskään ole osoitettu rakentamismahdollisuutta. Lisäksi ajankohdan 1.1.2000 jälkeen on Palsin tilasta lohkottu neljä tilaa Marttila 543-413-3-25 (pinta-ala n. 0,7 ha), Tammela 543-413-3-27 (pinta-ala n. 3,9 ha), Taikametsä 543-413-3-29 (pinta-ala n. 3,9 ha) ja Kullervola 543-413-3-30 (pinta-ala n. 1,1 ha), jotka myös ovat rakentamattomia.

Koska hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee etäällä kyläkeskuksesta/taajamista ja osayleiskaavassa on rakentamismahdollisuuksia arvioitu laajalla alueella samanaikaisesti eikä osayleiskaavassa ole osoitettu rakentamismahdollisuutta, voidaan katsoa, että hakemukseen suostuminen aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Lupa suostuminen aiheuttaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen vaarantumisen lupakäsittelyssä.

#### **Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut**

Perttulan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mitoituksen mukaan hakemuksen kohteena olevalle tilalle ei ole osoitettu uuden rakennuspaikan muodostamismahdollisuutta.

Osayleiskaavassa on arvioitu tiloittain enimmäisrakentamismahdollisuudet mitoitustarkasteluun perustuen. Tavoitteena oli saada kokonaiskuva kaava-alueen rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärästä ja niiden sijoittumisesta. Toisena tavoitteena oli saada suunnittelutarveratkaisujen käsittelyyn samoin perustein arvioitu mitoitusnormi kaikkien tilojen osalta, jolloin lupakäsittelyssä tasapuolisen kohtelun vaatimus täyttyy. Hakemuksen kohteena oleva tila on emätilasta Palsi 543-413-3-8 muodostetuista rakentamattomista tiloista pienin ja etäällä kyläkeskuksista. Näin ollen hakemuksen tueksi ei ole olemassa erityisiä syitä ja haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun lupaan suostuminen aiheuttaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen vaarantumisen lupakäsittelyssä.

#### **Esittelijä**

Tekninen johtaja

## **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.

### **Suunnittelutarveratkaisu**

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.

### **Poikkeamispäätös**

Elinvoimalautakunta katsoo esittelytekstissä esitetyin perustein, että hakemuksen tueksi ei ole olemassa erityisiä syitä ja haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Elinvoimalautakunta päättää tehdä kielteisen poikkeamispäätöksen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mitoituksesta.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen julkipanopäivä on 16.9.2022. Päätöksen antopäivä on 19.9.2022.

### **Sovellatut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 §, 137.1 § 171 §, kunnan hallintosääntö 28 §  
elinvoimalautakunnan ratkaisuvallalta kohdat 3 ja 4.

## **Valmistelija**

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, [arja.junttila@nurmijarvi.fi](mailto:arja.junttila@nurmijarvi.fi)

## **Päätös**

Esitys hyväksyttiin.