

Tilan 543-407-3-9 rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 01.12.2022 § 74
1590/10.03.00.03/2022

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 2,3350 ha:n suuruinen tila Jyrkäne 543-407-3-9. Rakennuspaikka sijaitsee Nukarin kyläkeskuksen kaakkoispuolella osoitteessa Peräläntie 174.

Toimenpide

Toimenpide käsittää 2-kerroksisen 80 k-m²:n suuruisen vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisen omakotitaloksi.

Rakentamisrajoitus

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

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan sillä, että rakennus on rakennettu vuonna 1934 ja se on ollut asuinkäytössä (omakotitalona) vuoteen 1967 ja uudelleen asuinkäytössä vuodesta 1982 vuoteen 1987. Tila oli asumaton ja veroviranomainen oletti, että tilalla on kesämökki.

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 liikunnan edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, tärinä- ja päästöhaittoja.

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

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva vapaa-ajan asunto sijaitsee n. 2 km Nukarin kyläkeskuksesta kaakkoon seitsemän asuinrakennuksen muodostamassa tiiviissä ryhmässä. Nyt hakemuksen kohteena oleva asuinrakennus on näistä ainoa vapaa-ajan asunto. Muut ovat omakotitaloja. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan rakennuksen kerrosala on 45 k-m², mutta hakija on ilmoittanut rakennuksen kerrosalaksi 80 k-m².

Alue on Nukarin alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Matkaa alakouluun on noin 2,7 km. Kirkonkylän ja Rajamäen taajamissa sijaitseviin yläkouluihin ja muihin palveluihin on matkaa noin 12-13 km. Tuusulan kunnan puolella sijaitsevaan Jokelan taajamaan on matkaa noin 6 km. Hämeentien ylitys on Koululiitu-ohjelmalla arvioitu vaaralliseksi koulutieksi kaikilla luokka-asteilla.

Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyin vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Hakemuksen kohteena oleva tila on rekisteröity vuonna 1923 eli se on ns. vanha itsenäinen tila. Lähialueella ei ole muita lomarakennuksia, ainoastaan omakotitaloja.

Kyseessä on yksittäinen vapaa-ajan asunto ja alueen muut asuinrakennukset ovat omakotitaloja, rakennus on alun perin rakennettu omakotitaloksi. Kun vielä todetaan, että kyseessä on ns. vanha itsenäinen tila, voidaan katsoa, että hakemuksen mukainen käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista 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, että haetulle käyttötarkoituksen muutokselle 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 9.12.2022. Päätöksen antopäivä on 12.12.2022.

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

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 § ja 137.1 §, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuvälta kohdat 3.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junntila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.