

Tilan 543-402-7-96 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 02.03.2023 § 10
1531/10.03.00.03/2022

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 5000 m² suuruinen tila Toivela 543-402-7-96, joka sijaitsee noin 4 kilometriä Nurmijärven Kirkonkylän taajamasta luoteeseen, osoitteessa Metsäpurontie 6.

Rakennustoimenpide

Toimenpide käsittää 107 k-m²:n suuruisen vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttamisen omakotitaloksi.

Rakentamisrajoitus

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

Hakijan perustelut

Hakijan perustelut: *"Vapaa-ajanasunto valmistui 12/2007.*

Vakituisesti osoitteessa olemme asuneet 22.4.2013 alkaen. Sisäsuomen maistraattiin teimme muuttoilmoituksen tuolloin".

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 liikkuksen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja. Rakennuspaikan lounaispuolelle on osoitettu kiertotalouden ja jätehuollon alue.

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

Lisäksi alueella on meneillään Kirkonkylän osayleiskaavan laatiminen. Osayleiskaava on tarkoitus hyväksyä oikeusvaikutteisena. Kunnanhallitus on kokouksessaan 11.4.2022 § 95 hyväksynyt osayleiskaavaehdotuksen. Osayleiskaavaehdotuksessa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-10). Rakennuspaikan eteläpuolella on suojaviheralue (EV) ja määräaikainen yhdyskuntateknisen huollon alue (et-2), alue varataan määräaikaisesti maanlajitykseen. Em. alueiden eteläpuolelle on osoitettu kiertotalousalue (TKT-1).

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Metsä-Tuomelan vuonna 2013 hyväksytyt asemakaava-alueen pohjoispuolella. Asemakaavoitetun alueen suojaviheralueelle (EV) on rakennuspaikalta matkaa noin 50 m. Jätteenkäsittelyalueelle (EJ-1), joka on tarkoitettu puhtaiden maa-aineksien varastointiin ja loppusijoitukseen on matkaa noin 200 m ja jätteenkäsittelyalueelle (EJ-2), joka on tarkoitettu jätteen käsittelyyn, varastointiin ja loppusijoitukseen, on rakennuspaikalta matkaa noin 700 m.

Rakennuspaikalla sijaitsee vuonna 2006 myönnettyyn suunnittelutarveratkaisuun perustuen rakennettu lomarakennus, joka tuolloin korvasi talousrakennukseksi muutetun vanhan lomarakennuksen. Kyläjoentien länsipuolella olevan Metsäpurontien varrella on 7 kpl 1980- ja 1990 luvulla valmistunutta omakotitaloa, joista yksi sijaitsee maa-ainesten varastointia ympäröivän suojaviheralueen ja hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan välissä. Rakennuspaikan eteläpuolella olevalla tilalla on teollisuushalli ja Kyläjoentien itäpuolella lomarakennus. Kyläjoentien varrella on myös omakotitaloja lähempänä jätteenkäsittelyalueita kuin hakemuksen kohteena oleva lomarakennus.

Hakijan ilmoituksen mukaan jätteenkäsittelyalueesta ei ole koitunut haittoja asumiselle. Tilapäiset hajuhaitat ovat kuitenkin mahdollisia johtuen jätteenkäsittelyalueen läheisestä sijainnista. Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksella ei ollut tutkimustietoa juuri tämän kiinteistön kaivoveden laadusta.

Alueen rakennuskanta koostuu pääasiassa omakotitaloista, osa omakotitaloista on lähempänä jätteenkäsittelyalueita kuin hakemuksen kohteena oleva omakotitaloksi muutettava lomarakennus eikä ole tiedossa jätteenkäsittelyalueesta aiheutuvia haittoja, jotka estäisivät haetun käyttötarkoituksen muutoksen. Näin ollen 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.

Suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta katsoo, että haetulle käyttötarkoituksen muutokselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamat edellytykset esittelytekstissä esitetyin perustein. Hakemuksen mukainen käyttötarkoituksen muutos 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 16.3.2023. Päätöksen antopäivä on 17.3.2023.

Suunnittelutarveratkaisu on voimassa päätöksen antamis päivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana suunnittelutarveratkaisua vastaavaa rakennuslupaa käyttötarkoituksen muuttamiseksi on haettava, muutoin suunnittelutarveratkaisu raukeaa.

Sovellatut oikeusohjeet

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

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.