

Tilan 543-412-1-1222 määräalan 2 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 02.03.2023 § 12
1633/10.03.00.03/2022

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan noin 0,5 ha:n suuruinen määräala 2 tilasta Rauhaniemi 543-412-1-1222, jonka pinta-ala on 7,0097 ha. Rakennuspaikka sijaitsee Rannikonmäessä, lähellä Tuusulan kunnan rajaa, osoitteen Hynnänkorventie 91 pohjoispuolella.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen 170 k-m² suuruisen asuinrakennuksen ja 50 k-m² suuruisen talousrakennuksen rakentamisen.

Rakentamisrajoitus

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

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan:

Alueella tarvitaan suunnittelutarveratkaisu ja määräalalle haetaan hyväksyntää. Alueelle rakentaminen tukee kylän elinvoimaisuutta ja soveltuu rakennettaessa muiden rakennusten läheiseen yhteyteen maisemaan. Hakemus noudattaa rakennusjärjestyksen mukaista pinta-alaa (AP5) määräalan osalta, tukee oikeusvaikutuksetonta yleiskaava alueella.

Naapureiden kuuleminen

Rajanaapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hankkeesta, eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

Lausunnot

Naapurin lausunto on pyydetty myös Uudenmaan ELY:n liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueelta. Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole huomautettavaa, kun rakennukset sijoitetaan kiinteistöllä maantien suoja-alueen (20 metriä) ulkopuolelle.

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-, värinä- ja päästöhaittoja. Palojoki on vedenhankinnan kannalta arvokas pintavesialue (av).

Valtuuston vuonna 1989 hyväksymässä koko kuntaa koskevassa oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee pientalovaltaisella alueella (AP5).

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Tuusulan kunnan rajan tuntumassa Palojoen varteen tiiviisti rakentuneen asuinalueen vieressä pohjoiseen avautuvan peltoalueen reunassa. Rakennuspaikan ja Palojoen välissä on 1950-luvulla rakentuneet omakotitalo ja lomarakennus. Palojoen rantaan on rakennuspaikalta matkaa noin 30 metriä.

Määräala sijaitsee tiiviisti rakennetulla maaseudulla, joka ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Lähimpänä sijaitsevaan Palojoen alakouluun on matkaa noin 5,2 km. Kirkonkylän taajamassa sijaitsevaan yläkouluun ja muihin palveluihin on matkaa noin 8 km. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Hämeentietä, jolla sijaitsevalle pysäkillä on määräalalta matkaa noin 1,3 km. Liikkuminen alueella edellyttää yksityisautoilua. Valtuuston vuonna 2015 hyväksymässä vesihuollon kehittämissuunnitelmassa Rannikonmäki on osoitettu vesihuollon kehittämisalueeksi.

Kiinteistörekisteriotteen mukaan hakemuksen kohteena olevan määräalan läpi kulkee 3 m leveä rasite talousveden johtamiseksi Rauhaniemen tilalta Hynnänkorventien vastakkaisella puolella sijaitsevalle tilalle Jokirinne 543-412-1-888.

Luvanhakijalla on samanaikaisesti tämän lupahakemuksen kanssa vireillä suunnittelutarveratkaisu omakotitalon ja sivuasunnon rakentamiseksi tilan Rauhaniemi 543-412-1-1222 pinta-alaltaan noin 1,0 ha:n suuruiselle määräalalle 1, joka sijaitsee nyt hakemuksen kohteena olevan määräalan 2 pohjoispuolella.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on määräala tilasta Rauhaniemi 543-412-1-1222 (pinta-ala noin 7,01 ha), jolla sijaitsee maatilakeskus. Rauhaniemen tila, jonka kiinteistötunnukseksi vuonna 1953 tuli 543-412-1-259, oli tuolloin pinta-alaltaan noin 12,99 ha. Tästä tilasta lohkottiin vuonna 1989 tila Jokirinne 543-412-1-888 (pinta-ala 7350 m²), jolle on rakennettu omakotitalo vuonna 1988 myönnettyyn poikkeuslupa perustuen. Vuonna 2021 Rauhaniemen tilasta lohkottiin tila Kuusioja 543-412-1-1221 (pinta-ala noin 5,66 ha), joka on rakentamaton.

Tila Rauhaniemi 543-412-1-1222 on jo rakennettu ja tila on pihapiirin ulkopuolella pelkästään peltoaluetta. Vuonna 2021 Rauhaniemen tilasta lohkottu 5,66 ha:n suuruinen tila Kuusioja 543-412-1-1221 on rakentamaton ja noin kolmannes tilan pinta-alasta on peltoa, loput metsää.

Kunnan kaikilla haja-asutusalueilla on rakentamispaineita. Kunnan tavoitteena on laatia kaikille haja-asutusalueille oikeusvaikutteisia osayleiskaavoja, joissa arvioidaan rakentamismahdollisuudet tiloittain.

Kunnan voimassa olevissa oikeusvaikutteisissa osayleiskaavoissa maanomistajien tasapuolista kohtelua on arvioitu ottamalla huomioon tiloilla jo tapahtunut rakentaminen. Tämän tarkastelun avulla on voitu ottaa huomioon muiden maanomistajien mahdolliset tarpeet vastaavaan rakentamiseen ja muuhun maankäyttöön. Näin on pyritty estämään tilanteet, joissa rakentamismahdollisuutensa vielä käyttämättä jättänyt maanomistaja estäisi rakentamista omia alueitaan. Vakiintuneen hallintokäytännön mukaan tasapuolisen kohtelun vaarantumisen on katsottu aiheuttavan MRL:n 137.1 §:n 1. kohdan mukaisesti haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Sellaiseen yksittäisin luvoin tapahtuvaan rakentamiseen, jota aikaisempien oikeusvaikutteisten osayleiskaavojen mitoittamiseen ja niistä saatuaan kokemukseen perustuen ei varmuudella voitaisi osoittaa rakentamiseen tulevassa osayleiskaavassa, ei ole perusteltua suostua. Kaavalliselle suunnittelulle tulee jättää vaihtoehtoja ja suunnitteluvaraa ja tilan rakentamismahdollisuudet selvittää alueelle laadittavassa osayleiskaavassa.

Näin ollen 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 16.3.2023. Päätöksen antopäivä on 17.3.2023.

Sovelletut oikeusohjeet:

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

Valmistelija

Yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Asian käsittely

Rantala teki Pirkkalan, Teerikankaan ja Suomisen kannattamana 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.

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun lupaan suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimusta lupakäsittelyssä.

Perustelut:

- 1) määräala sijaitsee pientalovaltaisella alueella, nauhamaisesti tien varteen rakennetun asuinalueen kupeessa, Tuusulaan johtavan pääväylän äärellä
- 2) kestävä liikunnan edellytykset toteutuvat: Nurmijärvi- Tuusulan Hyrylä- Helsinki Hynnänkorventiellä kulkeva bussiliikenne hoitaa työmatkaliikunnan lisäksi koulukuljetukset
- 3) Ely-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri vastuualueen lausunto on myönteinen
- 4) Naapureilla ei ole huomautettavaa
- 5) tasapuolinen kohtelu toteutuu, 7 ha:n tilaa ei ole rakennettu vuosikymmeniin ja tulevassa kaavassa tilalle tulisi osoittaa rakentamismahdollisuuksia joka tapauksessa”

Elinvoimalautakunta hyväksyi Rantalan muutosesityksen yksimielisesti.

Päätös

Elinvoimalautakunta hyväksyi Rantalalan muutosesityksen yksimielisesti.

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

Elinvoimalautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamat edellytykset.

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 16.3.2023. Päätöksen antopäivä on 17.3.2023.

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

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

Esittelijä jätti eriävän mielipiteen liitettäväksi pöytäkirjaan.