

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

Elinvoimalautakunta 02.03.2023 § 13
1632/10.03.00.03/2022

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 1 ha:n suuruinen määräala tilasta Rauhaniemi 543-412-1-1222, jonka pinta-ala on 7,0097 ha. Rakennuspaikka sijaitsee Rannikonmäessä, lähellä Tuusulan kunnan rajaa, noin 100 m osoitteen Hynnänkorventie 91 pohjoispuolella.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen, 2-kerroksisen 170 k-m² suuruisen asuinrakennuksen, 95 k-m² suuruisen sivuasunnon 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 suunnittelu ja tarveratkaisu ja määrälalle haetaan hyväksyntää. Alueelle rakentaminen tukee kylän elinvoimaisuutta ja soveltuu rakennettaessa muiden rakennusten läheiseen yhteyteen maisemaan. Hakemus noudattaa rakennusjärjestyksen mukaista pinta-alaa (MT) 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 liikkuksen 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 Tuusulan kunnan rajan tuntumassa Palojoen varteen tiiviisti rakentuneen asuinalueen vieressä pohjoiseen avautuvalla peltoalueella. Rakennuspaikan ja Palojoen välissä on 1950-luvulla rakentuneet omakotitalo ja lomarakennus sekä

noin 0,5 ha:n suuruinen peltoala, jolle luvanhakijalla on samanaikaisesti tämän lupahakemuksen kanssa vireillä suunnittelutarveratkaisu omakotitalon rakentamiseksi. Palojoen rantaan on rakennuspaikalta matkaa noin 100 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 määräaalalta matkaa noin 1,3 km. Liikkuminen alueella edellyttää yksityisautoilua. Valtuuston vuonna 2015 hyväksymässä vesihuollon kehittämissuunnitelmassa Rannikonmäki on osoitettu vesihuollon kehittämisalueeksi.

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 rakentamismahdollsuuutensa vielä käyttämättä jättänyt maanomistaja estyisi rakentamasta 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 mitoitukseen ja niistä saatuun kokemukseen perustuen ei varmuudella voitaisi osoittaa rakentamiseen tulevassa osayleiskaavassa, ei ole perusteltua suostua. Kaavalliselle suunnittelulle tulee jättää vaihtoehtoja ja suunnitteluvarama ja tilan rakentamismahdollsuuudet 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 esitetyn perusteiden, 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 ratkaisulta kohta 3.

Valmistelija

Yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Asian käsittely

Pirkkala teki Rantalan, 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. Elinvoimalautakunta päättää tehdä myönteisen suunnittelutarveratkaisun alla mainituin perustein.

Perustelut:

- 1) määräala sijaitsee pientalovaltaisella alueella, nauhamaisesti tien varteen rakennetun asuinalueen kupeessa, lähellä Tuusulaan johtavaa pääväylää.
- 2) kestävä liikunnan edellytykset toteutuvat: bussiliikenne hoitaa myös 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.

Lisäksi elinvoimalautakunta oikeuttaa viranhaltijat muotoilemaan päätöksen lupapäätöksen muotoon. Lisäksi lupapäätökseen lisätään sivuasuntoon kuuluvat ehdot:

- sivuasunto saa olla enintään 100 k-m².
- Sivuasuntoa ei saa laajentaa 100 k-m² suuremmaksi.
- Sivuasunto tulee tehdä asemapiirroksen mukaisesti pääasunnon yhteyteen siten, että asunnoilla on yhteinen vesihuolto, jätevesien käsittelyjärjestelmä, tieliittymä, sisäänkäyntipiha ja piha-alue.
- Sivuasunnon ja pääasunnon tulee muodostaa kokonaisuus, jota ei saa maanmittaustoimituksella erottaa itsenäiseksi tiloiksi.
- Sivuasunto tulee suunnitella liikuntaesteettömäksi.
- Sivuasunto saa olla enintään 1-kerroksinen.
- Sivuasuntoon ei saa rakentaa kellarikerrosta.
- Sivuasunnon lattiapinnan ja katonharjan välinen korkeus saa olla enintään 5,5 m.”

Elinvoimalautakunta hyväksyi Pirkkalan muutosesityksen yksimielisesti.

Päätös

Elinvoimalautakunta hyväksyi Pirkkalan muutosesityksen yksimielisesti.

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 rakennusjärjestyksen sivuasunnon rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä.

Elinvoimalautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamat edellytykset esittelytekstissä esitetyn perusteiden ehdolla, että

- sivuasunto saa olla enintään 100 k-m².
- Sivuasuntoa ei saa laajentaa 100 k-m² suuremmaksi.
- Sivuasunto tulee tehdä asemapiirroksen mukaisesti pääasunnon yhteyteen siten, että asunnoilla on yhteinen vesihuolto, jätevesien käsittelyjärjestelmä, tieliittymä, sisäänkäyntipiha ja piha-alue.
- Sivuasunnon ja pääasunnon tulee muodostaa kokonaisuus, jota ei saa maanmittaustoimituksella erottaa itsenäisiksi tiloiksi.
- Sivuasunto tulee suunnitella liikuntaesteettömäksi.
- Sivuasunto saa olla enintään 1-kerroksinen.
- Sivuasuntoon ei saa rakentaa kellarikerrosta.
- Sivuasunnon lattiapinnan ja katonharjan välinen korkeus saa olla enintään 5,5 m.

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei esitetyn ehdoin 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.