

Tilan 543-413-2-2 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 27.04.2023 § 27
121/10.03.00.03/2023

Rakennuspaikka ja sijainti

Rakennuspaikan muodostavat tilat Tieristin Pelto (pinta-ala 6865 m²), Verhola 543-413-4-7 (pinta-ala 1828 m²) ja Koulunpalsta 543-413-4-39 (pinta-ala 46549 m²). Rakennuspaikka sijaitsee Perttulan/Uotilan kyläkeskuksessa, osoitteessa Uotilan Koulutie 81.

Rakennustoimenpide

Toimenpide käsittää tilapäisellä rakennusluvalla rakennetun 1-kerroksisen 532 k-m²:n suuruisen opetus- ja päiväkotirakennuksen paikallaan pysyttämisen kymmeneksi vuodeksi.

Rakentamisrajoitus

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

Hakijan perustelut

Nurmijärven kunnan sivistys- ja hyvinvointitoimiala on pyytänyt saada jatkaa koulu- ja päiväkotitoimintaa kyseisessä rakennuksessa. Alueen palveluverkkoa kehitetään parhaillaan ja näin ollen lisärakennusta tarvitaan vielä 5-10 vuoden ajan.

Naapureiden kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hankkeen johdosta, eikä heillä 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 liikumisen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, tärinä- ja päästöhaittoja.

Aluetta koskee valtuuston vuonna 2015 hyväksymä Perttulan oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY-5). Alue on myös osoitettu kulttuuriympäristön kannalta arvokkaaksi alueeksi (sk-3) ja vanha koulurakennus on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi (sr-3/6).

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Perttulan/Uotilan tiiviisti rakennetussa kyläkeskuksessa. Rakennuspaikka muodostuu kolmesta tilasta, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on 5,5242 ha. Rakennuspaikalla oleva vanha koulurakennus on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan pinta-alaltaan 1506 m². Lisärakennus on elementeistä rakennettu ja kerrosalaltaan 532 k-m².

Rakennustarkastaja on 15.11.2018 § 264 myöntänyt tilapäiselle opetustilalle ja päiväkodille rakennusluvan. Maankäyttö- ja rakennuslain 176 §:n mukaan tilapäinen lupa voidaan myöntää enintään viiden vuoden ajaksi. Rakennuslupa on voimassa 4.12.2023 saakka.

Koska alueen palveluverkkoa kehitetään parhaillaan, ei vielä ole pysyviä ratkaisuja koulu- ja päiväkotipaikkojen sijainnista. Näin ollen on perusteluta jatkaa tilapäisellä rakennusluvalla rakennetun opetus- ja päiväkotirakennuksen paikallaan pysyttämistä.

Hakemuksen mukainen rakennuksen paikallaan pysyttäminen 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.

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 rakennuksen paikallaan pysyttämiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamat edellytykset esittelytekstissä esitetyn perusteiden ehdolla, että

- rakennuslupa rakennuksen paikallaan pysyttämiseksi myönnetään enintään 4.12.2033 saakka.

Hakemuksen mukainen rakennuksen paikallaan pysyttäminen 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 5.5.2023. Päätöksen antopäivä on 8.5.2023. Suunnittelutarveratkaisu on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana suunnittelutarveratkaisua vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin suunnittelutarveratkaisu raukeaa.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.