

# Tilan 543-412-1-462 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 27.04.2023 § 28  
122/10.03.00.03/2023

## **Rakennuspaikka ja sijainti**

Noin 10 000 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala tilasta Vantaanrinne 543-412-1-462, joka sijaitsee noin kilometrin Nukarin kyläkeskuksesta etelään, osoitteen Syvänojantie 226 pohjoispuolella.

## **Rakennustoimenpide**

Toimenpide käsittää 240 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen, kaksikerroksisen yksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä 100 k-m<sup>2</sup>:n talousrakennuksen.

## **Rakentamisrajoitus**

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

## **Hakijan perustelut**

Hakija ei ole perustellut hakemustaan.

## **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 kehittämisyöhykkeiden 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. Rakennuspaikka sijaitsee arvokkaan geologisen muodostuman alueella ja pohjavesialueella.

Aluetta koskee myös valtuuston vuonna 1989 hyväksymä koko kunnan oikeusvaikutukseton yleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M1) ja merkittävällä kulttuurimaisema- alueella (m). Alue on pohjavesialuetta (pv).

## **Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut**

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Korkeanummen mäen etelärinteessä Nukarin kyläkeskuksen eteläpuolella rajoittuen idästä Syvänojantiehen ja etelästä rakennettuun rakennuspaikkaan. Rakennuspaikan muodostaa määräala tilasta Vantaanrinne 543-412-1-462, jonka pinta-ala on 11,23 ha. Tila on pohjavesialuetta ja metsää, jonka pohjoisosa on suoritettu avohakkuu.

Rakennuspaikka sijaitsee maaseudulla, joka ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Lähimpänä sijaitsevaan Nukarin alakouluun on matkaa noin 1,8 km, mutta koulumatkan vaarallisuudesta johtuen koulukuljetuksen piirissä ovat 1-4 luokkien oppilaat. Kirkonkylän yläkouluun ja muihin palveluihin on matkaa noin 10 km. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Hämeentietä, jolla sijaitsevalle pysäkillä on rakennuspaikalta matkaa noin 1,2 km.

Vantaanrinteen tila 543-412-1-462 on vuonna 1967 muodostettu Raalan kartanon lohkotila. Tila rajautuu etelästä Vantaanjoen oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan. Osayleiskaavassa on laajalle alueelle samanaikaisesti tehdyin selvityksin ja emätilakohtaiseen mitoitusvyöhykkeittäin tapahtuvaan tarkasteluun perustuen arvioitu rakentamismahdollisuuksia tilakohtaisesti. Mitoitusvyöhykkeet on laadittu yhdyskuntarakenteeseen, luonnonympäristöön ja maisemaan perustuen ottaen huomioon myös alueen rakentamiskelpoisuus.

Pääosa Raalan kartanon 543-412-1-300 osayleiskaavan poikkileikkausajankohdan 1.7.1959 maista kuuluu Vantaanjoen osayleiskaava-alueeseen. Nyt hakemuksen kohteena oleva Vantaanrinteen 543-412-1-462 tila jäi osayleiskaavan ulkopuolelle. Jos Vantaanrinteen tila olisi osayleiskaavassa arvioitu sijoittuvan parhaalle mitoitusvyöhykkeelle, ei tilalle olisi mitoituksen mukaan osoitettu uutta rakentamismahdollisuutta. Yksittäisin luvun ei voida sallia enemmän rakentamista kuin suunnitellusti osayleiskaavoihin perustuen.

Kun otetaan huomioon alueella jo tapahtunut rakentaminen, viereisen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mitoitus ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus, 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.

#### **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 5.5.2023. Päätöksen antopäivä on 8.5.2023.

#### **Sovelletut oikeusohjeet**

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

#### **Valmistelija**

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, [arja.junttila@nurmijarvi.fi](mailto:arja.junttila@nurmijarvi.fi)

#### **Asian käsittely**

Pirkkala teki Flinckin, Rantalan 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 lähellä Nukarin kylää
2. Rakennuspaikka on lähellä pientaloaluetta
3. Määräala on hyvällä rakennuspaikalla
4. Naapureilla ei ole huomautettavaa”

Elinvoimalautakunta hyväksyi yksimielisesti Pirkkalan muutosesityksen.

## **Päätös**

Elinvoimalautakunta hyväksyi yksimielisesti Pirkkalan muutosesityksen.

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 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.

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

Esittelijä jätti eriävän mielipiteen liitettäväksi pöytäkirjaan.