

Tilan 543-402-38-10 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 27.04.2023 § 29
180/10.03.00.03/2023

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 12,79 ha:n suuruinen tila Villimetsä 543-402-38-10. Rakentaminen sijoittuu noin 1,1 ha:n suuruiselle palstalle, joka sijaitsee Kirkonkylän ja Rajamäen taajamien välissä osoitteen Kytöportaantie 109 eteläpuolella.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen 1-kerroksisen 250 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja 100 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentamisen.

Rakentamisrajoitus

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

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hankettaan seuraavasti: *”Haluan rakentaa omakotitalon tälle alueelle. Silloin voisin hoitaa metsääni, joka sijaitsee noin 700 metrin päässä tästä pellostä”*.

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 liikunnan 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).

Lisäksi alueella on vireillä 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).

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Kytöportaantien eteläpuolella rajoittuen pohjoisesta Kytöportaantiehen. Rakennuspaikka on vanhaa peltoaluetta. Kytöportaantien pohjoispuolella on jonkin verran nauhamaista asutusta, mutta eteläpuolella on laajalti rakentamatonta metsää.

Alue ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Matkaa Kirkonkylän ja Rajamäen taajamien kouluihin ja muihin palveluihin on noin 5 km. Koulukuljetus järjestetään ainakin 1-5

luokkien oppilaille. Rajamäentien itäpuolella on kevyen liikenteen väylä. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Rajamäentietä, jolla sijaitsevalle julkisen liikenteen pysäkillä on rakennuspaikalta matkaa noin 0,7 km. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyyn vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Vuonna 2009 samalle rakennuspaikalle haettiin suunnittelutarveratkaisua omakotitalon rakentamiseksi. Kuntakehitystoimikunta teki asiasta kielteisen ratkaisun 8.10.2009 § 101. Tuolloin todettiin, että tila 543-402-38-10 on vuonna 2004 muodostettu lohkotila vuonna 1951 rekisteröidystä tilasta 543-402-38-3, jonka pinta-ala oli tuolloin 17,2500 ha. Vuonna 1991 tästä tilasta lohkottiin tila 543-402-38-6 (1,1820 ha), joka on rakentamaton. Emäkiinteistöksi jäi rakennettu tila 543-402-38-7, jonka pinta-ala jäi 3,2780 ha hakemuksen kohteena olevan tilan 543-402-38-10 lohkomisen jälkeen vuonna 2004.

Kun otetaan huomioon rakennuspaikan sijainti alueella, jolla rakentaminen laajentaisi asutusta ennestään rakentamattomalle alueelle, rakennuspaikan etäisyys kouluista ja muista palveluista sekä jo aiemmin tehty kielteinen suunnittelutarveratkaisu, voidaan katsoa, että 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 §, 137.1 §, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuväliltä kohta 3

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Asian käsittely

Pirkkala teki 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. rakennuspaikka sijaitsee lähellä muita pientaloja, hyvällä rakennuspaikalla
2. alue ei ole ennestään rakentamatonta, vaan muiden omakotitalojen läheisyydessä
3. 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.