

Rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu Röykässä

Elinvoimalautakunta 25.04.2024 § 29
380/10.03.00.03/2024

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan noin 1,2 ha:n suuruinen määräala tilasta **Marjamäki 543-404-25-2** (pinta-ala noin 21,33 ha), joka sijaitsee Röykässä osoitteessa **Kiljavantie 806**.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen 2-kerroksisen 250 k-m²:n suuruisen omakotitalon rakentamisen ja olevan omakotitalon käyttötarkoituksen muuttamisen 1-kerroksiseksi talousrakennukseksi, jonka kerrosala tulisi muutostöiden jälkeen olemaan 85 k-m².

Rakentamisrajoitus

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

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. Hanko-Hyvinkää rata kulkee noin 160 m:n etäisyydellä hakemuksen kohteena olevan rakennushankkeen eteläpuolella.

Aluetta koskee myös valtuuston vuonna 1992 hyväksymä koko kunnan oikeusvaikutukseton yleiskaava, jossa haettu rakentaminen sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M2) ja pohjavesialueella. Lisäksi määräalan koillisosasta n. 900 m² sijoittuu asemakaavan pienteollisuusrakennusten korttelialueelle (TP). Alue on pohjavesialuetta.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut vanhan asuinrakennuksen korvaamista uudella asuinrakennuksella.

Naapureiden kuuleminen

Hankkeen johdosta on luvanhakija kuullut määräalan naapurin, joka on määräalan myyjä. Toinen naapuri on Nurmijärven kunta. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Röykan asemakaavoitetun taajaman tuntumassa ja osa määräalasta on asemakaavoitettu pienteollisuusrakennusten korttelialueeksi. Tämä asemakaava on kuitenkin toteutumaton ja se sijaitsee pohjavesialueella, joten asemakaava on ilmeisen vanhentunut.

Rakennuspaikka sijoittuu Kiljavantien ja Hango-Hyvinkää rautatien väliselle metsäalueelle. Rakennuspaikalla sijaitsee vanha rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 1947 valmistunut 85 k-m²:n suuruinen omakotitalo. Hakijan antamien tietojen mukaan asuinrakennuksen yläkerrassa on lisäksi 36 m² kerrosalaan laskettavaa tilaa. Lisäksi hakijan antamien ja asemapiirroksessa esitettyjen tietojen mukaan tilalla on sauna/puuvaja (n. 75 m²), vanha navetta (n. 165 m²) ja huonokuntoinen

heinälato (n. 98 m²). Navetta ja lato ovat vanhan maatilakeskuksen talousrakennuksia ja sauna/puuvaja asumista palveleva talousrakennus. Vanha asuinrakennus on tarkoitus muuttaa talousrakennukseksi niin, että sen kerrosala ei ylitä 100 k-m². Olevien rakennusten pohjoispuolelle samaan pihapiiriin (ei asemakaavoitetulle alueelle) on tarkoitus rakentaa uusi omakotitalo.

Rakennuspaikka sijaitsee Røykän alakoulun lukiulla oppilaaksiottoalueella. Alakouluun on rakennuspaikalta matkaa noin 1,8 km ja lähimpään kauppaan n. 1,2 km. Rajamäen taajamassa sijaitsevaan yläkouluun ja muihin palveluihin on matkaa noin 8 km. Rajamäentien länsipäässä ei ole kevyen liikenteen väylää. Näin ollen koulureitin vaarallisuudesta johtuen 1-4 luokan oppilaat ovat koulukuljetuksen piirissä. Rakennuspaikalla on mahdollisuus liittyä Nurmijärven kunnan vesi- ja viemäriverkostoon.

Osa hakemuksen kohteena olevasta määrälästä sijaitsee asemakaavan pienteollisuusrakennusten korttelialueella, mutta sekä olevat että rakennettava asuinrakennus sijaitsevat asemakaavan ulkopuolella.

Kyseessä on korvaava rakentaminen ja uusi asuinrakennus sijoittuu samaan pihapiiriin olevien rakennusten kanssa ja talousrakennukseksi muutettava vanha asuinrakennus ei ylitä rakennusjärjestyksen talousrakennukselle määrättyä enimmäiskerrosalaa 100 k-m². Näin ollen voidaan katsoa, että 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. 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 rakentamiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamat edellytykset esittelytekstissä esitetyin perustein. 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 3.5.2024. Päätöksen antopäivä on 6.5.2024. 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.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttilla@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Asian käsittelyn jälkeen kokouksessa pidettiin tauko klo 18.19–18.25.