

Rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu Kirkonkylän ja Rajamäen taajamien välissä

Elinvoimalautakunta 25.04.2024 § 30
115/10.03.00.03/2024

Rakennuspaikka ja sijainti

Noin 1,0 ha:n suuruinen määräala tilasta **Metsäkallio 543-402-64-1**. Rakennuspaikka sijaitsee osoitteen **Kulomäentie 90** eteläpuolella.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää 150 k-m² suuruisen omakotitalon ja 80 k-m² suuruisen talusrakennuksen rakentamisen.

Rakentamisrajoitus

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

Hakijan perustelut

Hakija ei ole perustellut hakemustaan.

Naapureiden kuuleminen

Rajanaapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hankkeesta 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 liikumisen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja.

Aluetta koskee myös valtuuston vuonna 1989 hyväksymä koko kunnan oikeusvaikutukseton yleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva määräala sijaitsee virkistysalueella (V).

Lisäksi valtuusto on 04.10.2023 § 57 hyväksynyt Kirkonkylän oikeusvaikutteisen osayleiskaavan, josta on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen, eikä osayleiskaava näin ollen ole lainvoimainen. Hyväksytyssä osayleiskaavassa haettu rakentaminen sijoittuu hakemuksen kohteena olevan määräälan **Kulomäentien** pohjoispuoliselle osalle, joka kaavassa on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-10). Määräälan **Kulomäentien** eteläpuolinen osa on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU-2).

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Kirkonkylän ja Rajamäen taajamien välissä **Kulomäentien 90** eteläpuolella. **Kulomäentien** pohjoispuolella on kuuden omakotitalon ryhmä, jota ympäröi rakentamaton laaja yhtenäinen metsäalue. Hakemuksen kohteena oleva määräala (n. 1 ha) kuuluu pinta-alaltaan n. 7,092 ha:n suuruiseen rakentamattomaan tilaan **Metsäkallio 543-402-64-1**.

Määräala sijoittuu molemmin puolin **Kulomäentietä** ja se on kokonaan metsäaluetta, kuten koko emäkiinteistö.

Alueelle on 1980-luvulla myönnetty suorat rakennusluvut yhteensä kuudelle omakotitalolle. Vuonna 2003 on samaan rakennusryhmään tilalle **543-402-5-178** kaavoituslautakunta tehnyt kielteisen suunnittelutarveratkaisun. Yhdelle rakennuspaikoista on lisäksi rakennettu ns. sivuasunto vuonna 2008 myönnettyyn suunnittelutarveratkaisuun perustuen.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on määräala vuonna 1997 muodostetusta tilasta **Metsäkallio 543-402-64-1**, jonka pinta-ala on noin 7,09 ha. Tämä tila on lohkotila vuonna 1961 kiinteistöjen yhdistämisellä muodostetusta tilasta **Peltorinne 543-402-64-0**, jonka pinta-ala tuli tuolloin 18,14 ha. **Metsäkallion** tilan lisäksi on tilasta **Peltorinne** muodostettu kaksi rakennettua lohkotilaa Kirkonkylän taajaman länsipuolelle. Emäkiinteistöksi jäänyt tila **Peltorinne 543-402-64-3** (pinta-ala n. 7,37 ha) on rakentamaton.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maaseudulla laajan rakentamattoman metsäalueen **Kulomäen/Mutaanmäen** ulkoilun alueen vieressä. Rakennuspaikan pinta-alasta noin puolet sijoittuu **Kulomäentien** pohjoispuolelle ja puolet tien eteläpuolelle laajentaen asutusta laajan metsäalueen suuntaan.

Alue ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Matkaa lähimpään Rajamäen alakouluun on noin 3,8 km ja Kirkonkylän alakouluun noin 5,5 km. Yläkouluun on vastaavasti matkaa n. 4,8 km ja 5,6 km. Muihin Rajamäen taajaman palveluihin on matkaa noin 4,5 km ja Kirkonkylän taajaman palveluihin noin 5–5,5 km. Rajamäentien varrella kulkee koko matkan kevyenliikenteen väylä. Julkisen liikenteen vuoroja Helsingin suuntaan kulkee Rajamäentieltä, jolla sijaitsevalle pysäkillä on rakennuspaikalta matkaa noin 0,9 km. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyyn vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Haettu rakentaminen laajentaa rakentamista ennestään rakentamattomalle alueelle pienentäen vielä rakentamattomien yhä harvinaisemmiksi käyvien laajojen yhtenäisten metsäalueiden pinta-alaa. 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 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 esitetyn perusteiden.

Päätös asiasta annetaan julkisanon jälkeen. Päätöksen julkisanonpäivä on 3.5.2024. Päätöksen antopäivä on 6.5.2024.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Asian käsittely

Sirpa Rantala teki Pirkkalan kannattamana seuraavan muutosesityksen:

”Elinvoimalautakunta katsoo esittelytekstissä esitetyin perustein, 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.

Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksia lupakäsittelyssä.

Elinvoimalautakunta päättää tehdä myönteisen suunnitteluratkaisupäätöksen.

Perustelut:

1. Tila (n. 7 ha) on rakentamaton ja ko. rakennuspaikka on määräala (1 ha) tästä tilasta.
2. Rakennuspaikka sijoittuu Kulomäentien varrelle, sen pohjoispuolelle, usean omakotitalon yhteyteen, yhdyskuntarakennetta tiivistäen.
3. Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeeseen.
4. Palveluiden saatavuus on hyvä, etäisyys Kirkonkylän ja Rajamäen taajamiin on n. 5 km molempiin.
5. Kestävän liikkumisen edellytykset toteutuvat erinomaisesti, muutaman sadan metrin päässä kulkee Rajamäentiellä bussiliikenne ja tien varrella on myös kevyenliikenteenväylä.

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.”

Koska oli tehty kannatettu muutosesitys, josta lautakunta ei voinut olla yksimielinen, puheenjohtaja määräsi pidettäväksi nimenhuutoäänestyksen siten, että

JAA = esittelijän pohjaesitys

EI = Rantalan muutosesitys

Äänestyksen tulos

JAA 2 (Santala, Stormbom)

EI 9 (Brandt, Flinck, Lompolo, Luoma, Pirkkala, Rantala, Takalo-Eskola, Kiurunen, Suomi)

Elinvoimalautakunta hyväksyi äänin JAA 2 – EI 9 Rantalan muutosesityksen.

Päätös

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 on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1.§:n tarkoittamat edellytykset.

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksia lupakäsittelyssä.

Elinvoimalautakunta päättää tehdä myönteisen suunnittelutarvaispäätöksen.

Päätöksen julkipanopäivä on 3.5.2024. Päätöksen antopäivä on 6.5.2024. Suunnittelutarvaispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana suunnittelutarvaispäätöksen vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin suunnittelutarvaispäätös raukeaa.

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

Esittelijä Oksanen jätti eriävän mielipiteen liitettäväksi päätökseen.

Santala ja Stormbom yhtyivät esittelijä eriävään mielipiteeseen.