

Lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutosta koskeva suunnittelutarveratkaisu Lopentiellä

Elinvoimalautakunta 12.09.2024 § 56
612/10.03.00.03/2024

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 7 921 m² suuruinen tila Kesäharju 543-409-11-26, joka sijaitsee osoitteessa Lopentie 125.

Rakennustoimenpide

Toimenpide käsittää yksiasuntoisen 1-kerroksisen, vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttamisen omakotitaloksi. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan rakennuksen kerrosala on 96 k-m².

Rakentamisrajoitus

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

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan sillä, että kyseinen rakennus on alun perin rakennettu omakotitaloksi, mutta muutettu myöhemmin lomarakennukseksi. Rakennukseen on jo tehty merkittäviä remontteja täyttämään nykyasumisen standardit.

Naapureiden kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hankkeen johdosta, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. Myöskään naapurina kuullulla Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen liikenne- ja infrastruktuuri vastuualueella ei 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. Alue on pohjavesialuetta.

Aluetta koskee myös valtuuston vuonna 1989 hyväksymä koko kunnan oikeusvaikutukseton yleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M2).

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Nurmijärven kunnan pohjoisosassa Lopentien varrella lähellä Vihtijärven kunnan rajaa ja Vihtijärveä. Tilalla sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuonna 1960 valmistunut 96 k-m²:n suuruinen lomarakennus. Hakijan antamien tietojen mukaan rakennuksen kerrosalaksi on hakemuksessa ilmoitettu 43 k-m² ja kokonaisalaksi 68 m². Asemapiirroksessa on esitetty myös kaksi talusrakennusta. Tarkoituksena on muuttaa lomarakennuksen käyttötarkoitus omakotitaloksi.

Koko kunnan oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa hakemuksen kohteena olevan tilan pohjoispuoli Vihtijärven rannassa on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA), mutta kyseessä oleva alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M2). Ympäröivä rakennuskanta M2-alueella koostuu omakotitaloista, mutta myös Vihtijärven rantaan ulottuvilla rakennuspaikoilla on vanhoja omakotitaloja.

Alue ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Röykän taajamassa sijaitsevaan alakouluun ja taajaman kaupallisiin palveluihin on rakennuspaikalta matkaa noin 4,0 km. Rajamäen taajamassa sijaitsevaan yläkouluun on matkaa noin 11 km. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyt vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Kun otetaan huomioon, että alueella olevat asuinrakennukset ovat ranta-alueita lukuun ottamatta omakotitaloja, voidaan katsoa, että haetulle käyttötarkoituksen muutokselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamat edellytykset esittelytekstissä esitetyin perustein. 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 käyttötarkoituksen muutokselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamat edellytykset esittelytekstissä esitetyin perustein. Hakemuksen mukainen käyttötarkoituksen muutos 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 20.09.2024. Päätöksen antopäivä on 23.09.2024.

Suunnittelutarveratkaisu on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana suunnittelutarveratkaisua vastaavaa rakennuslupaa käyttötarkoituksen muuttamiseksi on haettava, muutoin suunnittelutarveratkaisu raukeaa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 § ja 137.1 § ja 171 §, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuvälillä kohta 3.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junntila, arja.junntila@nurmijarvi.fi

Päätös

Asia päätettiin siirtää käsiteltäväksi seuraavassa kokouksessa.