

Omakotitalon ja konesuojan rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu Kirkonkylän Heinojan alueella

Elinvoimalautakunta 28.11.2024
1097/10.03.00.03/2024

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan noin 1,20 ha:n suuruinen määräala tilasta **Kirkkari 543-40-9-180** (pinta-ala n. 40,78 ha). Rakennuspaikka sijaitsee Kirkonkylän Heinojan alueella osoitteen **Heinojantie 68** pohjoispuolella.

Rakennustoimenpide

Toimenpide käsittää yksiasuntoisen 1-kerroksisen 250 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja 1-kerroksisen 350 k-m²:n suuruisen konesuojan rakentamisen.

Rakentamisrajoitus

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

Hakijan perustelut

Hakija ei ole perustellut hakemustaan.

Naapureiden kuuleminen

Hankkeen johdosta on kuultu naapureita eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

Kaavoitustilanne

Voimassa olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä. Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisen ja tehostamisen on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta. Lisäksi aluetta koskevat yleiset määräykset.

Aluetta koskee valtuuston vuonna 1988 ja uudelleen vuonna 1992 hyväksymä Kirkonkylän oikeusvaikutukseton osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M).

Valtuusto on 4.10.2023 hyväksynyt Kirkonkylän oikeusvaikutteisen osayleiskaavan.

Osayleiskaavasta on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen, joten kaava ei ole vielä lainvoimainen.

Hyväksytyssä osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee pientalovaltaisella asuinalueella (AP-12). Merkinnällä on osoitettu pääosin rakentamaton alue, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Kirkonkylän asemakaavoitetun taajaman pohjoispuolella asemakaavan lievealueella. Rakennuspaikka on metsää ja se rajautuu etelästä rakennettuun omakotitalon rakennuspaikkaan, joka sijaitsee myös kiinteistön **Kirkkari** määräalalla. Muista ilmansuunnista hakemuksen kohteena oleva määräala rajautuu peltoon ja rakentamattomaan alueeseen.

Alue ei sijaitse minkään alakoulun lukitulla oppilaaksiottoalueella. Matkaa Kirkonkylän taajaman alakouluihin on 2,5-3,5 km. Yläkouluun ja muihin palveluihin on matkaa noin 3,5 km.

Joukkoliikenteen pysäkillä Raalantien ja Alasorvantien risteykseen on matkaa noin 1,5 km. Alue on vuonna 2004 laaditun vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Hakemuksen kohteena oleva määräala kuuluu pinta-alaltaan 40,7802 ha olevaan tilaan **Kirkkari 543-402-9-180**, joka on rekisteröity vuonna 1988. Tämä tila on kuulunut vuonna 1950 rekisteröityyn tilaan **543-402-9-54**, jonka pinta-ala oli tuolloin 69,5320 ha. Tästä emätilasta osa on yhdistetty muihin kiinteistöihin ja osa on asemakaavoitettu. Myös tilasta **Kirkkari 543-402-9-180** on asemakaava-alueella noin 2 ha:n alue, joka on korttelimaata maatilan talouskeskusta varten (AT) ja sillä sijaitsee maatilan talouskeskus. Lisäksi Kirkkarin tilan määrääälle, hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan eteläpuolelle, on vuonna 2011 myönnettyyn suunnittelutarveratkaisuun perustuen rakennettu omakotitalo.

Edellä mainitun suunnittelutarveratkaisun jälkeen Heinojan asemakaava-alue on laajentunut kohti nyt hakemuksen kohteena olevaa rakennuspaikkaa. Matkaa asemakaavoitetulle alueelle on noin 260 m ja hyväksytyyn osayleiskaavan mukaan alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Vaikka haettu rakennuspaikka sijoittuu jo rakennettujen rakennuspaikkojen vireen, laajentaa se rakentamista kohti ennestään rakentamatonta aluetta, joka on tarkoitus asemakaavoittaa. Tulevalle asemakaavoitukselle tulee jättää suunnitteluvaraa, jota haettuun lupaan suostuminen kaventaisi. Alueen yksityiskohtaiselle suunnittelulle tulee jättää suunnitteluvaraa ja lisärakentaminen tulee perustua yksityiskohtaiseen suunnitteluun asemakaavalla eikä yksittäisiin lupiin. Tällaisia asemakaavalla ratkaistavia yksityiskohtia ovat mm. katu- ja liittymäjärjestelyt, eri toimintojen yhteensovittaminen, virkistysalueiden varaaminen ja luonto- ja ympäristöarvojen huomioon ottaminen.

Kun otetaan erityisesti huomioon rakennuspaikan sijainti taajaman asemakaavoitetun alueen läheisyydessä, alueen kaavoitustilanne ja alueella jo tapahtunut rakentaminen, vaarantaisi rakennushankkeen toteuttaminen kaavoituksesta erillisenä ratkaisuna maanomistajien tasapuolisen kohtelun. Samalla mahdollisuudet ja vaihtoehdot alueen asianmukaiselle kaavalliselle suunnittelulle niin toiminnallisesti kuin taloudellisesti kaventuisivat perusteettomasti. Hankkeesta aiheutuisi siten haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Lupaan suostuminen vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen 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 9.12.2024. Päätöksen antopäivä on 10.12.2024.

Sovellatut oikeusohjeet

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

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Päätös