

# Kahden omakotitalon rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu kahdelle määrälalle Numlahdessa

Elinvoimalautakunta 23.01.2025 § 2

Esittelijä veti asian pois listalta.

Elinvoimalautakunta 27.02.2025

1168/10.03.00.03/2024

## Rakennuspaikka ja sijainti

Noin 4,33 ha:n (rakennuspaikka 1) ja 0,75 ha:n (rakennuspaikka 2) suuruiset määrälalat tilasta Koivula 543-408-1-42 (pinta-ala 5,0850 ha) Numlahdessa osoitteessa Lehtipellontie 37 (rakennuspaikka 2) ja sen luoteispuolella (rakennuspaikka 1).

## Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen 2-kerroksisen 400 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen omakotitalon sekä 100 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen talousrakennuksen rakentamisen molemmille rakennuspaikoille. Rakennuspaikalla 2 oleva lomarakennus puretaan rakennustoimenpiteen yhteydessä.

## Rakentamisrajoitus

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

## Hakijan perustelut

Hakija ei ole perustellut hakemustaan.

## Naapureiden kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hankkeen johdosta ja tilan 543-408-1-81 omistajat ovat esittäneet, että Lehtipellontien varrelle suunniteltu rakennuspaikka rakennettaisiin kauemmaksi tiestä. Hakija on kuulemisen jälkeen muuttanut hakemustaan ja sijoittanut kyseisen asuinrakennuksen kauemmaksi Lehtipellontiestä.

## Kaavoitustilanne

Voimassa olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella. Lisäksi aluetta 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 liikuminen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja.

Valtuuston vuonna 2015 hyväksymässä Perttulan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa

hakemuksen kohteena olevat määräalat sijaitsevat maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-7) sekä kulttuuriympäristön kannalta arvokkaalla alueen osalla (sk-3). Rakennuspaikka 2 sijaitsee mitoitusvyöhykkeellä 2 (mit-2) ja rakennuspaikka 1 mitoitusvyöhykkeellä 4 (mit-4).

### **Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut**

Hakemuksen kohteena olevat rakennuspaikat sijaitsevat Numlahden maaseudulla. Rakennuspaikka 2 sijaitsee pienen mäenkumpareen länsirinteessä ja siellä on tällä hetkellä vanha lomarakennus. Rakennuspaikka 1 on suurelta osin alavaa ja kosteaa, mutta haettu rakentaminen sijoittuu rakennuspaikan pohjoiskulmaan, missä maasto kohoaa jonkin verran ympäristöään korkeammalle. Rakennuspaikat rajautuvat etelästä **Lehtipellontiehen**, jonka varrelle on rakentunut muutaman asuinrakennuksen tiivis ryhmä. Rakennusryhmästä etelään ja länteen avautuu laaja peltoaukea yli Kyläjoen ja kuivatun Kuhajärven.

Alue ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Matkaa Uotilan alakouluun on noin 4,6 km. Kirkonkylän taajamassa sijaitsevaan yläkouluun ja muihin palveluihin on noin matkaa vähän yli 5 km. Hongisojantien varrella ei ole kevyen liikenteen väylää ja koulureitti voi olla vaarallinen alakouluikäisille. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Lopentieltä, jonka pysäkillä on rakennuspaikalta matkaa noin 2,2 km. Alue ei ole valtuuston vuonna 2015 hyväksymän vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Perttulan oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan liittyy koko kaava-alueita koskeva emätilaselvitys ja rakentamismahdollisuuksien arviointi tiloittain. Tarkastelu perustuu tilajaotus selvitykseen, tilojen nykytilanteen rakentamiseen, emätilan sijaintiin yhdyskuntarakenteessa ja maisemassa tavoitteena lisäksi maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Perttulan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mitoituksen mukaan ajankohdan 1.1.2000 mukaisen tilajaotuksen tilalle **Koivula 543-408-1-42** on osoitettu enintään yhden uuden rakennuspaikan muodostamismahdollisuus jo olevan rakennuspaikan lisäksi. Oleva lomarakennus on tarkoitus korvata omakotitalolla rakennuspaikalla 2.

Osayleiskaavamääräysten mukaan rakentaminen tulee sijoittaa ajankohdan 1.1.2000 tilajaotuksen mukaisen tilan edullisimmalla mitoitusvyöhykkeellä sijaitsevalle alueelle. Rakentamisen sijoittamisessa tulee kuitenkin ottaa huomioon yhdyskuntarakenteellinen ja maisemallinen sijainti. Rakennuspaikan 2 korvaava rakentaminen sijoittuu tilan edullisimmalle mitoitusvyöhykkeelle 2. Rakennuspaikka 1 sijoittuu mitoitusvyöhykkeelle 4. Tämä on kuitenkin perusteltua, sillä tilan **Koivula 543-408-1-42** mitoitusvyöhykkeen 2 alueet ovat alavia ja kosteita lukuun ottamatta rakennuspaikan 2 mäkiäaluetta. Mitoitusvyöhykkeellä 4 on sitä vastoin niin ikään ympäröivää aluetta korkeammalla sijaitsevaa rakentamiseen soveltuvaa aluetta esim. rakennuspaikalla 1.

Rakentamismahdollisuutta on arvioitu osayleiskaavaan liittyvässä selvityksessä em. perusteilla laajalla alueella samanaikaisesti ja haettu rakentaminen on hyväksytyt osayleiskaavan periaatteiden mukainen. Kun lisäksi otetaan huomioon osayleiskaavan yleiset määräykset, ei hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 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.

### **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 liikenne-turvallisuuden 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 31.1.2025. Päätöksen antopäivä on 3.2.2025. Suunnittelutarveratkaisu on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana suunnittelutarveratkaisua vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin suunnittelutarveratkaisu raukeaa. Rakennuslupahakemus on laitettu vireille maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti 30.12.2024.

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

### **Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 §, 137.1 § ja 171 §, rakennusjärjestyksen luku 5.2, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuvallalta kohdat 3 ja 4

### **Valmistelija**

yleiskaavainsinööri Arja Junntila

### **Päätös**