

Annettu julkipanon jälkeen
Antopäivä 18.9.2020
Päätöspäivä 16.9.2020**ASIA****Suunnittelutarveratkaisu****HAKIJA**

Janakkalan kunta

HAKEMUS**Kiinteistö:****Saartenkorpi 165-412-14-20****Rakennushanke****Kahden omakotitalon rakentaminen, uusi rakennuspaikka****Suunnittelutarve**

MRL 16.3 §:n mukainen suunnittelutarve

Tilan Saartenkorpi 165-412-14-20 omistaja, Janakkalan kunta hakee suunnittelutarveratkaisua kahden omakotitalon ja niihin liittyvien talousrakennusten rakentamiseen erillisille rakennuspaikoille. Suunnittelutarveratkaisun tarkoituksena on mahdollistaa kahden 1 – 2 - kerroksisen asuinrakennuksen sekä talousrakennusten rakentaminen siten, kun kunnan rakennusjärjestys rakentamisen sallii. Tarkoituksena on, että rakennuspaikat liitetään myös alueen vesiosuuskuntaan, jota kautta hoidetaan alueen vesihuolto. Rakennuspaikat sijoittuvat Myllytien varteen.

Rakennuspaikkoja on haettu kahdella erillisellä suunnittelutarvehakemuksella. Hakemuksen mukaan ensimmäisen rakennuspaikan pinta-ala on 5231 m² ja haettu rakennusoikeus on 366 k-m², joka mahdollistaa 244 k-m² suuruisen asuinrakennuksen rakentamisen. Rakennuspaikan osoitteeksi tulee Myllytie 41. Toisen rakennuspaikan osoitteeksi tulee Myllytie 31 ja hakemuksen mukaan rakennuspaikan pinta-ala on 4586 m², ja haettu rakennusoikeus 321 k-m². Asuinrakennuksen suurin sallittu kerroneliömetrimäärä on 214 k-m².

ASIAN KÄSITTELY

Hakemus on saapunut kuntaan 18.6.2020.

Hakemuksesta tiedottaminen

Naapureiden kuuleminen on suoritettu 30.6. – 13.7.2020.

Kuuleminen

Naapureita on kuultu kunnan toimesta. Kuulutus on ollut kunnan virallisella ilmoitustaululla 29.6. - 14.7. välisen ajan ja ilmoitus poikkeamislupahakemuksesta on ollut Janakkalan sanomissa 2.7.2020. Lisäksi naapureita ja tienhoitokuntaa on tiedotettu hankkeesta kirjeitse.

Huomautukset

Suunnittelutarveratkaisusta ei jätetty yhtään kirjallista muistutusta. Hankkeesta tuli kaksi suullista tiedustelua, toinen naapurilta ja toinen tienhoitokunnalta. Kielteisiä näkemyksiä hankkeesta ei esitetty.

Kaavatilanne

Tilan alueella ei ole, eikä myöskään lähialueilla, voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleis- tai asemakaavaa. /..

Janakkalan kuntaKunnanvirasto
Juttulantie 1
14200 TurenkiPuh. (03) 68 011 tai (019) 75 801
kirjaamo@janakkala.fi
www.janakkala.fi

Rakennuspaikka on osoitettu Janakkalan yleiskaavassa (Kvalt 24.1.1983 § 7, ei oikeusvaikutteinen) kyläkeskusalueeksi (AT) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Rakennemallissa 2030+ vuodelta 2009 alue on osoitettu uudeksi asuntoalueeksi.

Kanta-Hämeen maakuntakaavassa 2040 tila on osoitettu taajamatoimintojen reservialueena (AR). Taajamatoimintojen reservialueita suunnitellaan suunnittelumääräyksen mukaan asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Lisäksi alueelle on osoitettu tärkeä tai vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue. Suunnittelumääräyksen mukaan pohjavesialueilla toimenpiteet tulee suunnitella siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden määrää tai laatua. Alueella tulee erityisesti huomioida pohjavesien pilaantumiskäyttöön soveltuva pohjavesialue. Suunnittelumääräyksen mukaan pohjavesialueilla toimenpiteet tulee suunnitella siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden määrää tai laatua. Alueella tulee erityisesti huomioida pohjavesien pilaantumiskäyttöön soveltuva pohjavesialue. Suunnittelumääräyksen mukaan pohjavesialueilla toimenpiteet tulee suunnitella siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden määrää tai laatua. Alueella tulee erityisesti huomioida pohjavesien pilaantumiskäyttöön soveltuva pohjavesialue. Suunnittelumääräyksen mukaan pohjavesialueilla toimenpiteet tulee suunnitella siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden määrää tai laatua.

Lausunnot

Kaavoittajan lausunto

Alueen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laatiminen on tulossa vireille arviolta vuonna 2020 – 21. Yleiskaavallisesti tarkasteltuna tilan Saartenkorpi alue on olemassa olevaa kyläaluetta ja tilan lähistöllä Myllytien varressa on runsaasti olemassa olevaa asuinrakentamista. Alue on myös tulevaisuudessa kylämäisen asumisen aluetta. Arvioidaan, että uuden asuinrakennuksen rakentaminen kylämäisesti rakentuneen Myllytien varteen ei vaaranna tulevan yleiskaavan toteuttamista.

Alueen lähiympäristön asemakaavoitus kunnan omistamilla mailla on suunnitella ja sen on suunniteltu alkavan aikaisintaan vuosina 2021 – 22. Suunnittelu- ja toteutuskäytös ei vaikeuta asemakaavoituksen toteuttamista, sillä asemakaavoituksesta ei ole tarkoitus laatia nyt kyseessä olevalle osalle tilaa.

Rakennuspaikat sijoittuvat Myllytien varteen jatkaen ja tiivistäen tien varren rakentamistilannetta. Myllytien varrelle on nykyäänkin muodostunut runsaasti kylämäistä asutusta nauhamaisesti tien varteen. Rakentaminen ei siten olennaisesti muuta alueen nykyistä rakentuneisuutta. Rakennuspaikat sijaitsevat olemassa olevan tiestön varrella, joten rakentaminen on mahdollista ilman merkittävää teiden lisärakentamista.

Rakennushanke on maakuntakaavan mukainen ja toteuttaa asumisen reservialueelle osoitettua suunnittelumääräystä tiivistämällä olemassa olevaa kylärakennetta kohti tulevaa asemakaavan mukaista asuinalueita. Hankkeessa on otettu huomioon palvelujen saatavuus, vesihuoltoverkostomahdollisuus ja maaperän hyvä rakentamiskelpoisuus.

Rakennusvalvonnan lausunto

Ei huomautettavaa ./..

Suunnittelutarveratkaisun edellytykset

Sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen MRL 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen

1. ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle

2. on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta, ja

3. on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

TOIMIVALTA

Janakkalan johtosäntö 2.7.4

Maankäyttöpäällikkö Piia Tuokko, p. 03 6801 990

Lisätietoja:

Yleiskaavasuunnittelija Sanna Anttila p. 03 6801 335

PÄÄTÖS

Päätän hyväksyä hakemusten mukaisen suunnittelutarveratkaisun (kaksi rakennuspaikkaa) tilalla Saartenkorpi 165-412-14-20, sillä maakäyttö- ja rakennuslain mukaiset erityiset edellytykset rakennuslupien myöntämiselle suunnittelutarvealueella ovat olemassa.

Päätöksen ehdot

Naapurit ja tienhoitokunta on kuultava uudelleen rakennuslupavaiheessa.

Rakennuspaikat on liitettävä Koljala-Vuortenkyllän vesiosuuskunnan verkostoon.

Suunnittelutarveratkaisun perustelut

Tilan Saartenkorpi pinta-ala on noin 9,8 ha, josta on tarkoitus lohkoa kaksi määrääalaa rakentamista varten. Rakentamiseen tarkoitettujen määräälojen pinta-aloiksi tulee n. 5231 m² (Myllytie 41) ja n. 4586 m² (Myllytie 31). Rakennusjärjestyksen (27 §) mukaan rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta kuitenkin enintään 500 k-m². Tällöin Myllytie 41 tulevan määrääalan rakennusoikeudeksi tulee 366 k-m² ja Myllytie 31 tulevan määrääalan rakennusoikeudeksi 321 k-m². Rakennusoikeudet ovat siten rakennusjärjestyksen mukaiset. /..

Määräalat koostuvat tavanomaisesta loivaan rinteeseen sijoittuvasta talousmetsästä. Kumpiakin määräaloja rajaa idän suunnassa Myllytie. Myllytie 41 määräala rajautuu pohjoisessa peltoon, muualta metsään ja Myllytie 31 sijoittuu tämän alueen eteläpuolelle rajoittuen em. määräalaan sekä metsään Määräaloilla ei sijaitse rakentamista estäviä tekijöitä. Rakennuspaikkojen maaperä on GTK:n maaperäkartan mukaan hiekkaa, joka soveltuu hyvin rakentamiseen. Ainoastaan rakennuspaikkojen läntisimmät ja samalla alavimmat alueet ovat saraturvetta.

Tila Saartenkorpi 165-412-14-20 ja siitä rakentamiseen erotettavaksi suunnitellut määräalat sijaitsevat Myllytien varrella. Määräaloilla kasvaa tavanomaista talousmetsää. Määräalojen osoitteiksi tulee Myllytie 41 ja 31. Hakijan tarkoituksena on mahdollistaa molemmille määräaloille uuden 1 – 2 -kerroksisen omakotitalon sekä rakennusjärjestyksen mukaisten talousrakennusten rakentaminen. Hakeuksien mukaan rakentaminen tulee olemaan ympäristöön sopivaa omakotirakentamista sisältäen tyypilliset talousrakennukset. Rakennuspaikkojen vesihuolto järjestetään liittymällä alueella toimivan Koljalan-Vuortenkylässä vesiosuuskunnan verkostoon.

Rakennuspaikat sijaitsevat kokonaisuudessaan Vuortenkylä-nimisellä vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella (0416551) ja aivan Myllytien varsi kuuluu pohjaveden varsinaiseen muodostumisalueeseen. Alueella korostuvat siten ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto (17 §) ja maaperän pilaamiskielto (16 §), joista johtuen jätevesiä ei tulisi johtaa edes käsiteltyinä maaperään. Koljala-Vuortenkylässä vesiosuuskunta toimii kiinteistön alueella ja koska sijainti pohjavesialueella edellyttää tiukempia vaatimuksia jätevesijärjestelmille, on suotavaa, että rakennukset liitetään sekä vesi- että viemäriverkostoon. Rakennuspaikkojen sijainti pohjavesialueella edellyttää myös, että jos rakennuspaikalle on tarkoitus rakentaa maalämpö, on hydrogeologinen lausunto tarpeen.

Alue kuuluu siis Koljalan-Vuortenkylässä vesiosuuskunnan alueelle. Vesiosuuskunnan verkoston pää sijoittuu aivan pohjoisemman rakennuspaikan lähelle, joten liittyminen on mahdollista ilman merkittävää verkoston lisärakentamista. Vesiosuuskunnalle ei ole päätetty vesihuoltolain mukaista toiminta-alueita, joten alueella ei ole voimassa liittymisvelvoitetta ja palvelun toimittamisvelvoitetta. Rakennusjärjestyksen 41 § kuitenkin kertoo, että kiinteistöillä tulee ensisijaisesti liittyä yleiseen viemäriverkostoon, eli tässä tapauksessa vesiosuuskunnan verkostoon. Vesiosuuskunta on valmis ottamaan uudet rakennuspaikat osaksi vesiosuuskuntaa.

Tiehoitokunnalle lähetettiin tiedotuskirje naapurikuulemisen yhteydessä, eikä puhelin keskustelun perusteella kielteisiä näkemyksiä hankkeesta esitetty. Tienhoitokunta on kuultava kuitenkin uudelleen rakennuslupavaiheessa. Rakennuslupavaiheessa on syytä kuulla uudelleen myös rakennuspaikkojen naapurit, sillä nyt kyseessä oleva suunnittelutarveratkaisu perustuu rakennusjärjestyksen mahdollistamaan rakennushankkeeseen (maksimi). Todellinen rakennushanke selviää vasta sitten, kun määräalojen omistajat esittävät todelliset rakennushankkeensa.
./..

Rakennuspaikat koostuvat tavanomaisesta talousmetsästä Myllytien varressa. Tilan alueella tai sen lähistöllä ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä. Tilan alueella ei sijaitse myöskään toteutettuja luonnonsuojelualueita tai Natura 2000-verkostoon kuuluvia alueita. Lähin suojelualue sijaitsee n. 400 metrin etäisyydellä pohjoisemmasta rakennuspaikasta pohjoiseen. Kyseessä on yksityisten maalla oleva suojelualue, Kivipohjan luonnonsuojelualue (YSA203436). Alueella kasvaa mm. uhanalaista kylmänkukkaa. Samainen harjualue on myös merkittävä virkistys- ja ulkoilualue lähialueen asukkaille. Tilan alueella ei ole erityisiä luonnonsuojellisia arvoja eikä sellaisia virkistyksellisiä reittejä tai arvoja, joiden puolesta rakentaminen pitäisi evätä.

Asuinrakennuspaikoista lähimmät sijaitsevat lähimmillään koillispuolella n. 50 metrin ja pohjoispuolella n. 150 metrin päässä. Rakennuspaikat sijaitsevat Myllytien varressa, jonka varrelle on muodostunut nauhamaisesti kylämäistä asutusta lähes koko tien matkalle. Myllytien ja Sääjärventien varren rakennuspaikat muodostavatkin kokonaisuudessaan asutuskeskittymän, johon myös nyt haetut rakennuspaikat kuuluvat.

Myllytien varren asutusalue sijaitsee Harvialan koulun läheisyydessä. Harvialan koulu on alakoulu, joka sijaitsee Sääjärventien varrella ja jonne on rakennuspaikalta matkaa Myllytietä ja Sääjärventietä pitkin n. 1,5 km. Yläkoulu sijaitsee Turengissa, n. 4 km etäisyydellä. Muut lähimmät palvelut löytyvät Turengista, jonne on etäisyyttä noin 3,5 kilometriä. Hämeenlinnan puolella lähin ruokakauppa löytyy Käikälästä, jonne on noin viisi kilometriä. Bussiyhteys Turengista Hämeenlinnaan kulkee noin 500 metrin päässä.

Rakennushanke jatkaa Myllytien varteen nauhamaisesti muodostunutta kylämäisen asutuksen aluetta, eikä maankäyttö siten olennaisesti poikkea muusta alueesta. Alueen rakentuneisuuden mukaisesti sijoittuvat uudet rakennuspaikat eivät aiheuta haittaa mahdollisesti tulevalle yleis- tai asemakaavoitukselle, koska ne jatkavat lähialueella jo vallitsevaa rakennetta. Myllytieltä katsoen rakennuspaikkojen takana sijaitsee soinen alue, joka ei ole asemakaavoitusta ajalleen rakentamisen ydinaluetta.

Tilan Saartenkorpi 165-412-14-20 emätila on tila Peltorinne 914-421-14-5x. Tilasta Saartenkorpi on lohkottu tällä palstalla yksi rakennuspaikka ja Harvialantien varresta toinen rakennuspaikka.

Myllytien suunnittelutarveratkaisut parantavat kunnan rakennuspaikkatarjontaa. Alueen rakentuminen kylämäisenä, laajentuvana asuinalueena toteuttaa myös kunnan pitkän aikavälin maankäyttötavoitteita. Alueelle on siten tarkoituksenmukaista osoittaa yksittäisiä rakennuspaikkoja jo ennen, kuin alueen kaavoitus ja sitä kautta maankäyttö osayleiskaavan ja asemakaavan mukaisesti etenee. Yksittäiset rakennuspaikat ovat pinta-alaltaan ja vaikutuksiltaan rajallisia, eivätkä muodosta estettä alueen kokonaisvaltaiselle suunnittelulle tai asemakaavoitukselle. ./..

Haetut rakennuspaikat täyttävät asemakaava-alueen ulkopuoliselle rakennuspaikoille asetetut vaatimukset, joten estettä suunnittelutarveratkaisun myöntämiseen ei ole. Varsinaisten rakennusten rakentamista koskevan lainsäädännön osalta lupakriteerit määritetään rakennuslupavaiheessa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16 §, 116 §, 117 §, 136 §, 137 §, 145 §, 173 §, 174 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 14. luku
Rakennusjärjestys 26 §, 27 §, 41 §
Johtosääntö 2.7.4

Päätöksen voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

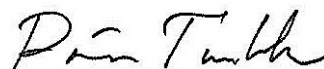
Suunnittelutarveratkaisu on voimassa kaksi vuotta siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman. Päätöstä vastaavaa rakennuslupaa haetaan Janakkalan kunnan rakennustarkastajalta. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä tämä alkuperäinen päätös lainvoimaisuustodistuksella varustettuna.

Päätöksestä tiedottaminen

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 18.9.2020

MUUTOKSENHAKU

Asianomainen saa hakea muutosta tähän päätökseen valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa päätöksen antopäivästä, sitä päivää lukuun ottamatta. Tarkempi valitusosoitus on päätöksen liitteenä.



Maankäyttöpäällikkö

Piia Tuokko

Liitteet

Sijaintikartta
2 x asemapiirros
Viranhaltijapäätös, valitusosoitus

Suoritemaksu

Suunnittelutarveratkaisun hinta 585 euroa, lisäksi naapurien kuuleminen taksan mukaisesti (Tekninen lautakunta 21.4.2020 § 80)

Täytäntöönpano

Hakijalle

Tiedoksi

Hämeen ELY-keskus
Janakkalan rakennusvalvonta