

Annettu julkipanon jälkeen
Antopäivä 18.9.2020
Päätöspäivä 16.9.2020

ASIA	Suunnittelutarveratkaisu
HAKIJA	Janakkalan kunta
HAKEMUS	
Kiinteistö:	Kotimäki 165-436-4-89
Rakennushanke	Kahden omakotitalon ja talousrakennusten rakentaminen
Suunnittelutarve	MRL 16.3 §:n mukainen suunnittelutarve
	<p>Tilan Kotimäki 165-436-4-89 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. Rakennuspaikat sijoittuvat Saarelantien varteen.</p> <p>Rakennuspaikkoja on haettu kahdella erillisellä suunnittelutarvehakemuksella. Hakemuksen mukaan ensimmäisen rakennuspaikan pinta-ala on 5250 m² ja haettu rakennusoikeus on 367 k-m², joka mahdollistaa 245 k-m² suuruisen asuinrakennuksen rakentamisen. Rakennuspaikan osoitteeksi tulee Saarelantie 44. Toisen rakennuspaikan osoitteeksi tulee Saarelantie 46 ja hakemuksen mukaan rakennuspaikan pinta-ala on 4978 m², ja haettu rakennusoikeus 384 k-m². Asuinrakennuksen suurin sallittu kerroneliömetrimäärä on 256 k-m².</p>
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. Ilmoitus poikkeamislupahakemuksesta on ollut Janakkalan sanomissa 2.7.2020. Lisäksi naapureita on tiedotettu hankkeesta kirjeitse. Kuulutus on ollut kunnan virallisella ilmoitustaululla 20. – 26.8. välisen ajan.
Huomautukset	Suunnittelutarveratkaisusta ei jätetty yhtään kirjallista muistutusta. Hankkeesta tuli yksi suullinen tiedustelu, kielteisiä näkemyksiä hankkeesta ei esitetty.
Kaavatilanne	Tilan alueella ei ole, eikä myöskään lähialueilla, voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleis- tai asemakaavaa. ./..

Rakennuspaikka on osoitettu Janakkalan yleiskaavassa (Kvalt 24.1.1983 § 7, ei oikeusvaikutteinen) kyläkeskusalueeksi (AT). Rakennemallissa 2030+ vuodelta 2009 alue on osoitettu kylämäiseksi alueeksi / kehittämiskäytäväksi.

Suunnittelutarveratkaisun rakennuspaikat rajoittuvat Saarelantien puoleiselta osalta Janakkalan läntiseen rantayleiskaavaan. Kaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 14.10.2005 § 97 ja kaavan osa määrätty tulemaan voimaan (MRL 201 §) kh 2.1.2006 § 2. Yleiskaavamerkintänä tällä Saarelantien vastapuolella olevalla alueella on maa- ja metsätalousalue (M).

Kanta-Hämeen maakuntakaavassa 2040 tilan alueelle ei ole osoitettu aluevaarausmerkintöjä. Tilan läpi on osoitettu ulkoilureitti, jonka linjaus kulkee Hämeenlinnan Katiskoskelta Viralan kautta Viralanjärven etelärantaa pitkin, jakautuen jatkumaan kohti Hakoista tai Rehakkaa. Kylämäisen asutuksen alue (AT) -merkintä sijoittuu nyt kyseessä olevan alueen pohjoispuolelle. Maakuntakaava 2040 on kuulutettu tulevaksi voimaan 12.9.2019 maakäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti, ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Lausunnot

Hämeenlinnan kaupunginmuseon lausunto

”Suunnittelutarveratkaisussa käsitellyn Kotimäen tilan (165-436-4-89) koillispuolella sijaitsevan tilan (165-436-4-425) alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös, Palsanlahden kivikautinen asuinpaikka (165010013), jolla on tällä hetkellä Museoviraston muinaisjäänösrekisterissä yhteen koordinaattipisteeseen perustuva rajaus. Tilan 165-436-4-425 alueella tehtiin rakennusprojektin yhteydessä Palsanlahden asuinpaikan laajuutta selvittäviä koetutkimuksia (Museovirasto 2001). Kaivauksissa tehtiin esihistorialliseen aikaan ajoittuvia löytöjä lähimmillään noin 20 metrin päässä suunnittelutarveratkaisussa esitetystä rakentamisalueesta.

Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo toteaa aiempien inventointi- ja koekäiväusraporttien perusteella, että kivikauteen ajoittuvan Palsanmäen kiinteän muinaisjäänöksen laajuuden ja luonteen selvittäminen vaatii lisätutkimuksia. Alueen topografian perusteella on mahdollista, että asuinpaikka jatkuu edelleen lounaaseen suunnittelualueelle. Tämän vuoksi museo esittää rakennettavaksi merkitylle alueelle arkeologisia koekaivauksia. Varsinkin modernilta pellonmuokkaukselta välttyneellä alueella on voinut säilyä merkkejä muinaisjäänöksistä.”
./..

Kaavoittajan lausunto

Viralan kyläyhdistys on tehnyt 21.8.2017 Janakkalan kunnalle aloitteen kunnan Viralassa omistamien maiden asemakaavoittamiseksi. Aloite kohdistui vajaan 30 hehtaarin laajuiselle alueelle, jossa sijaitsevat mm. Viralan alakoulu sekä leirintäalue. Tekninen lautakunta päätti 22.11.2017 (§ 136) käynnistää kaavaedellytysten selvittämisen yhdessä yhdyskuntarakenteen ja peruspalveluiden ylläpitoon osallistuvien toimialojen kanssa mukaan lukien Janakkalan Vesi. Viralan eritasoliittymän pikavuoropysäkin ja kevyen liikenteen yhteyksien valmistuttua Turengin yhdyskuntarakenteen palvelut ovat paremmin saavutettavissa Viralasta. Samoin Rastikankaan laajenevat rakentamisalueet tuovat vesihuoltoverkoston yhä lähemmäksi Viralan kylää. Osayleiskaavoituksen yhteydessä tutkitaan kyläalueen kehittämismahdollisuuksia myös mahdollisen asemakaavan osalta. Alueen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laatiminen on tulossa vireille arviolta vuonna 2022 – 23.

Yleiskaavallisesti tarkasteltuna tilan Kotimäki alue on olemassa olevaa kyläaluetta ja tilan lähistöllä mm. Saarelantien varressa on olemassa olevaa asuinrakentamista. Alue on myös tulevaisuudessa kylämäisen asumisen aluetta. Arvioidaan, että uuden asuinrakennuksen rakentaminen kylämäisesti rakentuneen muun alueen läheisyyteen ei vaaranna tulevan yleiskaavan toteuttamista.

Alueen lähiympäristön kaavoitus kunnan omistamilla mailla on suunnitteilla. Vaikka nyt kyseessä olevan alueen lähiympäristö asemakaavoitettaisiinkin, niin suunnittelutarveratkaisu ei vaikeuta asemakaavoituksen toteuttamista, sillä asemakaavoitusta ei ole tarkoitus laatia nyt kyseessä olevalle osalle tilaa.

Rakennuspaikka sijoittuu maakuntakaavassa alueelle, jolle ei ole osoitettu suoranaisia aluevarausmerkintöjä. Paikka sijaitsee kuitenkin lähellä maakuntakaavan mukaista kylämäisen asutuksen aluetta (AT), jolta osin voidaan katsoa rakennuspaikkojen tukevan myös kylämäisen asutuksen aluetta. Maakuntakaavaan merkitty ulkoilureitti -merkintä kulkee Saarelantieltä kohti Torpantietä nyt kyseessä olevan suunnittelutarveratkaisualueen läpi. Maakuntakaavan mittakaava huomioiden linjauksen ei kuitenkaan ole tarve kulkea juuri rakennuspaikan kohdalla. Lähialueelle jää edelleen runsaasti rakentamatonta aluetta, jota pitkin ulkoilureitin mukainen kulkeminen voidaan toteuttaa.

Suunnittelutarveratkaisun rakennuspaikat rajoittuvat Saarelantien puoleiselta osalta Janakkalan läntiseen rantayleiskaavaan. rantaan on lähimmillään matkaa lähes 300 metriä, joten katsotaan, että tarvetta poikkeamiseen suunnittelutarpeesta ranta-alueella ei ole.

Rakennushanke toteuttaa Janakkalan kunnan pitkän aikavälin maankäyttötavoitteita kylämäisen asumisen kehittämisestä Viralan kylän alueella. Rakentaminen on myös maankäytön Rakennemalli 2030+ mukaista.

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 johtosääntö 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 Kotimäki 165-436-4-89, sillä maakäyttö- ja rakennuslain mukaiset erityiset edellytykset rakennuslupien myöntämiselle suunnittelutarvealueella ovat olemassa.

Päätöksen ehdot

Naapurit on kuultava uudelleen rakennuslupavaiheessa.

Suunnittelutarveratkaisun perustelut

Tilan Kotimäki pinta-ala on noin 9,1 ha, josta on tarkoitus lohkoa kaksi määräalaa rakentamista varten. Rakentamiseen tarkoitettujen määräalojen pinta-alaaksi tulee 5250 m² (Saarelantie 44) ja 4978 m² (Saarelantie 46) Rakennusjärjestyksen (27 §) mukaan rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta kuitenkin enintään 500 k-m². Tällöin Saarelantie 44 tulevan määräalan rakennusoikeudeksi tulee 367 k-m² ja Saarelantie 46 tulevan määräalan rakennusoikeudeksi 348 k-m². Rakennusoikeudet ovat siten rakennusjärjestyksen mukaiset. ./..

Määräalat koostuvat pääosin rinteeseen sijoittuvasta hakkuuaukeasta, eteläisemmän rakennuspaikan paikalla on sijainnut aikoinaan myös vanha rakennuspaikka. Kumpiakin määräaloja rajaa idän suunnassa Saarelantie. Saarelantie 44 määräalan rakennuspaikka rajautuu olemassa olevaan rakennuspaikkaan koillisessa, rakennuspaikan koillis-/itäosan halki kulkee myös sähkölinja. Eteläpuolelta rakennuspaikkaa rajaa osoitteeseen Saarelantie 46 tuleva määräala. Tämä Saarelantie 46 määräala rajautuu eteläosaltaan peltoon. Länsipuolella kumpiakin rakennuspaikkaa rajaa hakkuuaukea. Rakennuspaikkojen maaperä on GTK:n maaperäkartan mukaan hiekkamoreenia, joka soveltuu hyvin rakentamiseen. Eteläisemmän rakennuspaikan eteläosassa on myös hiesua.

Tila Kotimäki 165-436-4-89 ja siitä rakentamiseen erotettavaksi suunnitellut määräalat sijaitsevat Saarelantien varrella. Määräalat ovat rinteeseen sijoittuvaa hakkuuaukeaa. Määräalojen osoitteiksi tulee Saarelantie 44 ja 46. Hakijan tarkoituksena on mahdollistaa molemmille määräaloille uuden 1 – 2 -kerroksisen omakotitalon sekä rakennusjärjestyksen mukaisten talousrakennusten rakentaminen. Hakemuksien mukaan rakentaminen tulee olemaan ympäristöön sopivaa omakotirakentamista sisältäen tavanomaiset talousrakennukset. Rakennuspaikkojen vesihuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti.

Saarelantie 44 määräalan rakentamista rajoittaa määräalan koillis- ja itäosan halki kulkeva sähkölinja. Hakemuksen mukana toimitetussa asemapiirroksessa määräalalle on rajattu rakentamisalue, joka sijoittuu määräalan eteläosaan jättäen sähkölinjan puolelle rakentamatonta aluetta. Sähkölinja on siten huomioitu rakentamishankkeessa ja alueelle jätetään riittävästi rakentamisesta vapaata aluetta. Saarelantie 46 määräala on käytännössä vanha rakennuspaikka, jonka osalta rakennukset on purettu vuonna 2016. Rakennuspaikka on ollut nähtävissä vanhoissa peruskartoissa esimerkiksi vuosina 1962 ja 1996.

Rakennuspaikat eivät sijaitse pohjavesialueella. Viralan muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue sijaitsee noin 400 metrin etäisyydellä koilliseen Saarelantie 44 rakennuspaikasta. Viralan pohjavesialue on yhteydessä Tarinmaan vedenhankintaa varten tärkeään pohjavesialueeseen, jonne on matkaa noin kilometri.

Rakennuspaikkojen alueella ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä. Lähin muinaisjäänös Palsanlahden kivikautinen asuinpaikka (165010013) sijoittuu Saarelantien varteen lähimmillään noin 60 metrin etäisyydelle Saarelantie 44 rakennuspaikasta. Muinaisjäänöksen ulottuvuuden määrittämiseksi tehtiin kesällä 2020 arkeologinen tarkkuusinventointi Kotimäki tilan 165–436-4-89 määräaloilla (Mikrolitti Oy). Inventoinnin perusteella todettiin, että maastotutkimuksessa tehtyjen havaintojen perusteella Palsanlahti (mj.tunnus: 165010013) kivikautinen asuinpaikka ei ulotu tutkitulle alueelle. Alueella todettiin rakennuksen kivijalka ja kiviitiirakenteen jäännökset. Maastohavaintojen ja historiallisen kartta-aineiston perusteella ne liittyvät aikaisintaan 1800-luvun lopulla paikalla olleeseen torppaan, mutta voivat liittyä myös paikalla 1950–90 –luvulla olleeseen asutukseen. Historiallisen ajan kulttuurikerrosta paikalla ei todettu. /..

Tilan alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse toteutettuja luonnonsuojelualueita tai Natura 2000-verkoston kuuluvia alueita. Tilan alueella ei ole erityisiä luonnonsuojelullisia arvoja, joiden puolesta rakentaminen pitäisi evätä

Asuinrakennuspaikoista lähimmät sijaitsevat aivan haettujen rakennuspaikkojen pohjoispuolella Saarelantien varressa. Rakennuspaikat kuuluvat samankaltaisen rakentamisen alueeseen yhdessä muiden Saarelantien rakentuneiden asuinrakennuspaikkojen kanssa. Saarelantien asutus on osa Viralan kylän kylämäistä asutusta. Kylän keskus on Viralan koulu, jonne on rakennuspaikoilta matkaa noin 300 metriä. Muut lähimmät palvelut, kuten myös yläkoulu, löytyvät Turengin keskustasta, jonne on matkaa noin 7 kilometriä. Moottoritien liittymään on matkaa vajaa kaksi kilometriä. Liittymän yhteyteen on rakentumassa myös liityntäpysäköinti sekä linja-autojen pikavuoropysäkki joukkoliikennettä varten.

Rakennushanke jatkaa kylälle tyypillistä, nauhamaisesti Saarelantien varteen 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. Maakunta-kaavaan merkitty ulkoilureitti -merkintä Saarelantieltä kohti Torpantietä voidaan toteuttaa nyt suunnittelutarveratkaisun kohteena olevista rakennuspaikoista huolimatta. Katsotaan, että ratkaisu ei siten vaaranna maankuntakaavan toteutumista. Asuinrakennuspaikkojen osoittaminen tukee myös Rakennemalli 2030+ mukaista maankäyttöratkaisua.

Tila Kotimäki 165-436-4-89 on oma emätilansa. Tilalla ei ole ennetään rakennuspaikkoja, kun tilalla aikaisemmin ollut tilakeskuskin on purettu.

Saarelantien 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 mahdollisesti 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 §
Johtosääntö 2.7.4 /..

Päätöksen voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

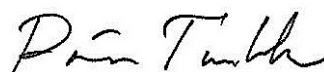
Suunnittelutarveratkaisu on voimassa kaksi vuotta siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman. Päätöstä vastaavaa rakennuslupaa haetaan Janakkalan kunnan rakennustarkastajalta. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä tämä alkuperäinen päätös lainvoimaisuustodistuksella varustettuna.

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
Hämeenlinnan kaupunginmuseo
Janakkalan rakennusvalvonta