

Annettu julkipanon jälkeen
Antopäivä 16.12.2021
Päätöspäivä 14.12.2021

ASIA	Suunnittelutarveratkaisu
HAKIJA	Janakkalan kunta
HAKEMUS	
Kiinteistö:	Haukkala 165-403-1-266
Rakennushanke	Kahden omakotitalon rakentaminen, uusi rakennuspaikka
Suunnittelutarve	MRL 16.3 §:n mukainen suunnittelutarve
	<p>Tilan Haukkala 165-403-1-266 omistaja, Janakkalan kunta hakee suunnittelutarveratkaisua kahden omakotitalon ja niihin liittyvien talousrakennusten rakentamiseen erillisille rakennuspaikoille. Suunnittelutarveratkaisun tarkoituksena on mahdollistaa kahden 1 – 2 kerroksisen asuinrakennuksen sekä niiden talousrakennusten rakentaminen kunnan rakennusjärjestyksen sallimalla tavalla. Rakennuspaikat sijoittuvat Tingerhanantien pohjoispäähän.</p> <p>Rakennuspaikkoja haetaan kahdella erillisellä suunnittelutarvehakemuksella. Hakemuksen mukaan toisen rakennuspaikan pinta-ala on 5862 m² ja haettu rakennusoikeus on 410 k-m². Rakennuspaikan osoitteeksi tulee Tingerhanantie 22. Toisen rakennuspaikan pinta-ala on 7209 m² ja haettu rakennusoikeus 500 k-m². Rakennuspaikan osoitteeksi tulee Tingerhanantie 25.</p>

ASIAN KÄSITTELY

Hakemuksesta tiedottaminen

Naapureiden kuuleminen on suoritettu 26.11.–11.12.2021 (14 vrk).

Kuuleminen

Naapureita on kuultu kunnan toimesta kirjeitse, ja hakemuksesta on kuulutettu kunnan internetsivuilla.

Huomautukset

Ei huomautuksia. Suunnittelutarveratkaisusta ei jätetty yhtään kirjallista muistutusta.

Kaavatilanne

Tilan alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleis- tai asemakaavaa.

Rakennuspaikat on osoitettu oikeusvaikutuksettomassa Kirkonkylän yleiskaavassa (Kvalt 24.8.1981 § 153) maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M). Suunnittelutarveratkaisun mukaiset rakennuspaikat kuitenkin rajautuvat yleiskaavassa asuinpienalojen alueeseen (AP). Janakkalan rakennemallissa 2030+ vuodelta 2009 alue on osoitettu asuntoalueeksi.

Janakkalan kunta

Kunnanvirasto
Juttilantie 1
14200 Turenki

Puh. (03) 68 011 tai (019) 75 801
kirjaamo@janakkala.fi
www.janakkala.fi

Kanta-Hämeen maakuntakaavassa 2040 tila on osoitettu kylämäisen asutuksen alueeksi (AT). Kylämäisen asutuksen alueita suunnitellaan suunnittelumääräyksen mukaan maaseutua tiiviimpään rakentamiseen, jossa otetaan huomioon yhdyskuntateknisen huollon järjestäminen ja lähipalvelujen saatavuus. Maakuntakaava 2040 on tullut voimaan 21.10.2021.

Lausunnot

Kaavoittajan lausunto

Rakennuspaikkojen alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleis- tai asemakaavaa. Yleis- tai asemakaavaa ei ole myöskään vireillä tai suunniteltu tehtävän lähivuosina. Kirkonkylän yleiskaavassa vuodelta 1981 (oikeusvaikutuksen) rakennuspaikat on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M).

Yleiskaavallisesti tarkasteltuna tilan Haukkala alue on olemassa olevaa kyläaluetta ja tilan lähistöllä Tingerhanantien varrella on runsaasti olemassa olevaa asuinrakentamista. Alue on myös tulevaisuudessa kylämäisen asumisen aluetta. Arvioidaan, että uusien asuinrakennuksien rakentaminen kylämäisesti rakentuneen Tingerhanantien varteen ei vaaranna mahdollisesti tulevaa yleis- tai asemakaavan toteuttamista.

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

Rakennushanke on maakuntakaavan mukainen ja toteuttaa kylämäisen asutuksen alueelle osoitettua suunnittelumääräystä tiivistämällä olemassa olevaa kylärakennetta. 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 johtosääntö 2.7.4

Maankäyttöpäällikkö Piia Tuokko, p. 03 6801 990

Lisätietoja:

Maankäyttöpäällikkö Piia Tuokko p. 03 6801 990

PÄÄTÖS

Päätän hyväksyä hakemusten mukaisen suunnittelutarveratkaisun (kaksi rakennuspaikkaa) tilalla Haukkala 165-403-14-20, sillä maakäyttö- ja rakennuslain mukaiset erityiset edellytykset rakennuslupien myöntämiselle suunnittelutarvealueella ovat olemassa.

Päätöksen ehdot

Naapurit ja tienhoitokunta on kuultava uudelleen rakennuslupavaiheessa.

Rakennuspaikat on liitettävä Janakkalan Veden vesijohtoon ja viemäriin.

Suunnittelutarveratkaisun perustelut

Tilan Haukkala pinta-ala on noin 19,8 ha, josta on tarkoitus lohkoa kaksi määräalaa rakentamista varten. Rakentamiseen tarkoitettujen määräalojen pinta-aloiksi tulee n. 5862 m² (Tingerhanantie 22) ja n. 7209 m² (Tingerhanantie 25). Rakennusjärjestyksen (27 §) mukaan rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta kuitenkin enintään 500 k-m². Tällöin Tingerhanantie 22 tulevan määräalan rakennusoikeudeksi tulee 410 k-m² ja Tingerhanantie 25 tulevan määräalan rakennusoikeudeksi 500 k-m². Rakennusoikeudet ovat siten rakennusjärjestyksen mukaiset.

Määräalat koostuvat tavanomaisesta loivaan rinteeseen sijoittuvasta talousmetsästä. Määräalat sijoittuvat vierekkäin Tingerhanantien pohjoispäähän. Tingerhanantie 22 idänpuoleinen raja sijoittuu noin 100 metrin päähän Hakoistentieltä, eteläpuolen raja Tingerhanantie 20 kiinteistön rajaan ja muualta metsään. Tingerhanantie 25 rajoittuu eteläpuolelta Tingerhanantie 23 kiinteistön rajaan ja muualta metsään. Määräaloilla ei sijaitse rakentamista estäviä tekijöitä. Rakennuspaikkojen maaperä on GTK:n maaperäkartan mukaan hiekkamoreenia, joka soveltuu hyvin pientalorakentamiseen.

Tila Haukkala 165-403-1-266 ja siitä rakentamiseen erotettavaksi suunnitellut määräalat sijaitsevat Tingerhanantien loppupäässä. Määräalojen osoitteiksi tulee Tingerhanantie 22 ja 25. Hakijan tarkoituksena on mahdollistaa molemmille määräaloille uuden 1–2-kerroksisen omakotitalon sekä rakennusjärjestyksen mukaisen talousrakennusten rakentaminen. Hakemuksien mukaan rakentaminen tulee olemaan ympäristöön sopivaa omakotirakentamista sisältäen tyypilliset talousrakennukset.

Alue kuuluu Janakkalan veden toiminta-alueeseen. Vesihuollon verkoston jätevesikaivot sijaitsevat määräalojen etelärajan tuntumassa. Tingerhanantie viettää alaspäin pohjoisemmaksi, joten uudet kiinteistöt saattavat tarvita mahdollisesti

kiinteistökohtaiset jätevedenpumppaamot. Verkostoon liittymisen tapa ratkaistaan rakennuslupavaiheessa. Rakennuspaikat eivät sijaitse pohjavesialueella. Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue; Tarinmaa sijaitsee noin 1,2 km etäisyydeltä lounaaseen.

Tienhoitokuntaa on kuultava rakennuslupavaiheessa, samoin kuin rakennuspaikkojen naapurit, sillä nyt kyseessä oleva suunnittelutarveratkaisu perustuu rakennusjärjestyksen mahdollistamaan rakennushankkeeseen (maksimi). Todellinen rakennushanke selviää vasta sitten, kun määräalojen uudet omistajat esittävät todelliset rakennushankkeensa.

Rakennuspaikkojen alueella tai sen lähistöllä ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä. Lähin kiinteä muinaisjäänös, Nuolialan historiallinen asuinpaikka (1000012245) sijaitsee reilu kilometrin etäisyydellä rakennusaloilta kaakkoon. Rakennusalue sijoittuu noin 1,3 km etäisyydelle valtakunnallisesti merkittävästä rakennetusta kulttuuriympäristöstä Monikkalan ja Vanantaan kartanot. Tilan alueella tai lähistöllä ei sijaitse toteutettuja luonnonsuojelualueita tai Natura 2000-verkostoon kuuluvia alueita. Tilan alueella ei ole erityisiä luonnonsuojelullisia arvoja eikä sellaisia virkistysreitit tai arvoja, joiden puolesta rakentaminen pitäisi evätä.

Asuinrakennuspaikoista lähimmät sijaitsevat lähimmillään eteläpuolella n. 25 metrin etäisyydellä Tingerhanantien varrella. Rakennuspaikat kuuluvat samankaltaisen rakentamisen alueeseen yhdessä muiden Tingerhanantien ympäristön rakentuneiden asuinrakennuspaikkojen kanssa. Tingerhanantien asutus on osa Janakkalan kirkonkylän kylämäistä asutusta. Janakkalan kirkonkylän keskusta on rakennuspaikoilta noin kilometrin etäisyys. Kirkonkylällä sijaitsee Tarinmaan alakoulu Rantalahdentien varrella, jonne on Tingerhanantietä ja Hakois-tientietä pitkin n. 1,5 km matkaa. Yläkoulu sekä muut lähimmät palvelut sijaitsevat Turengissa, jonne on matkaa noin 4 km. Lähimmät bussi- ja junayhteydet Hämeenlinnaan Tervakoskelle ja Riihimäelle kulkevat Turengista. Moottoritien liittymään on matkaa reilu 5 km.

Rakennushanke jatkaa Tingerhanantien varteen sekä ympäristöön muodostuneen pientaloasutuksen aluetta eikä maankäyttö siten olennaisesti poikkea muusta alueesta. Tingerhanantien varren asutus on rakentunut pääosin 1940-luvun loppupuolelta 1960-luvun alkuun. Tämän jälkeen alueelle on tullut uutta rakennuskantaa vain kahden asuinrakennuksen verran. Vanhasta vuoden 1962 peruskartasta on havaittavissa rakennetun ympäristön olleen hyvin nykyisen kaltainen. Alue ei ole rakentamispaineista aluetta eikä alueelle ole tarvetta asema-kaavoitukselle. Alueen rakentuneisuuden mukaisesti sijoittuvat uudet rakennuspaikat jatkavat lähialueella jo vallitsevaa rakennetta. Asuinpaikkojen osoittaminen tukee Rakennemalli 2030+ sekä maakuntakaavan mukaista maankäyttötarkistusta.

Tila Haukkala 165-403-1-266 on kiinteistön 165-403-1-183 kantakiinteistö. Tilalla ei ole ennestään rakennuspaikkoja. Alueen muut kiinteistöt on pääosin lohkottu ennen nykyistä rakennuslainsäädäntöä ja -käytäntöjä, eli suurin osa tiloista on omia emätilojaan.

Tingerhanantien 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 kaavoitukselle.

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 16.12.2021.

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	-
Täytäntöönpano	Hakijalle
Tiedoksi	Hämeen ELY-keskus Janakkalan rakennusvalvonta