

Annettu julkipanon jälkeen
Antopäivä 16.12.2021
Päätöspäivä 14.12.2021

ASIA	Suunnittelutarveratkaisu
HAKIJA	Janakkalan kunta
HAKEMUS	
Kiinteistö:	Rutakko 165-435-2-29
Rakennushanke	Kahden omakotitalon rakentaminen, uusi rakennuspaikka
Suunnittelutarve	MRL 16.3 §:n mukainen suunnittelutarve

Tilan Rutakko 165-435-2-29 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 Leppäkosken Sipiläntien varteen.

Rakennuspaikkoja on haettu kahdella erillisellä suunnittelutarvehakemuksella. Hakemuksen mukaan ensimmäisen rakennuspaikan pinta-ala on 5800 m² ja haettu rakennusoikeus on 406 k-m², joka mahdollistaa 244 k-m² suuruisen asuinrakennuksen rakentamisen. Rakennuspaikan osoitteeksi tulee Sipiläntie 54. Toisen rakennuspaikan pinta-ala on 6240 m² ja haettu rakennusoikeus on 437 k-m², joka mahdollistaa 214 k-m² suuruisen asuinrakennuksen rakentamisen. Osoitteeksi tulee Sipiläntie 64.

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. Janakkalan maankäytön rakennemallissa 2030+ vuodelta 2009 alue on osoitettu asuuntoalueeksi.

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 suunnitelmääräyksen mukaan maaseutua tiiviimpään rakentamiseen, jossa otetaan huomioon yhdyskuntateknisen huollon järjestäminen ja lähipalvelujen saatavuus. Alue sijaitsee myös maakunnallisesti merkittävällä maisema-alueella; Janakkalan kartanomaisemat. Maakunnallisesti merkittävällä maisema-alueella suunnitellaan suunnitelmääräyksen mukaan maakunnallisten merkittävien kulttuuriympäristöjen sekä luonnonperintöarvojen säilymisen varmistamiseksi. Maakuntakaava 2040 on tullut voimaan 21.10.2021.

Lausunnot

Kaavoittajan lausunto

Rakennuspaikkojen alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleis- tai asemakaavaa. Yleispiirteisemmissä Janakkalan maankäytön rakennemallissa sekä Kanta-Hämeen maakuntakaavassa alue on osoitettu asuntoalueeksi tai kylämäisen asutuksen alueeksi.

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

Rakennuspaikat sijoittuvat Sipiläntien varteen jatkaen ja tiivistäen tien varren rakentamistilannetta. Sipiläntien varrelle on nykyäänkin muodostunut kylämäistä asutusta nauhamaisesti tien varteen. Rakentaminen ei siten olennaisesti muuta alueen nykyistä rakentuneisuutta. Rakennuspaikat sijaitsevat olemassa olevan tiestön sekä vesihuollon verkoston vieressä, joten rakentaminen on mahdollista ilman merkittävää kunnallistekniikan tai tiestön lisärakentamista.

Rakennushanke on maakuntakaavan ja kunnan rakennemallin mukainen ja toteuttaa kylämäisen asutuksen alueelle osoitettua suunnitelmääräystä 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 johtosäntö 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 Rutakko 165-435-2-29, sillä maankäyttö- 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. Rakennuspaikoille sijoittuvasta runkovesijohdosta ja viemäristä muodostetaan rasite määräaloille.

Suunnittelutarveratkaisun perustelut

Tilan Rutakko pinta-ala on noin 6,3 ha, josta on tarkoitus lohkoa kaksi määräälaa rakentamista varten. Rakentamiseen tarkoitettujen määräälojen pinta-aloiksi tulee n. 5800 m² (Sipiläntie 54) ja n. 6240 m² (Sipiläntie 64). Rakennusjärjestyksen (27 §) mukaan rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta kuitenkin enintään 500 k-m². Tällöin Sipiläntie 54 tulevan määräälan rakennusoikeudeksi tulee 406 k-m² ja Sipiläntie 64 tulevan määräälan rakennusoikeudeksi 437 k-m². Rakennusoikeudet ovat siten rakennusjärjestyksen mukaiset.

Määräalat koostuvat loivasti kumpuilevasta metsittyneestä alueesta. Kumpaakin määräälaa rajaa idänsuunnasta Sipiläntie. Länsipuolelta määräälat rajautuvat peltoaukeaan sekä pieneen metsäkaistaleeseen. Sipiläntie 54 rajautuu pohjoisosasta Sipiläntien kaarteeseen ja eteläosasta Sipiläntie 64 osoitteeseen tulevaan määräälaan. Tämä Sipiläntie 64 määrääla rajautuu eteläosasta tiheäpuiseen metsikköön. Määrälojen länsiosassa kulkee etelä-pohjoissuuntainen metsäautotie, joka on paikoin melko vaikeakulkuinen tiheän kasvillisuuden takia. Rakennuspaikan maaperä on GTK:n maaperäkartan mukaan hiesua, joka soveltuu rakentamiseen.

Tila Rutakko 165-435-2-29 ja siitä rakentamiseen erotettavaksi suunnitellut määräalat sijaitsevat Sipiläntien varrella. Hakijan tarkoituksena on mahdollistaa molemmille määräaloille uuden 1–2-kerroksisen omakotitalon sekä rakennusjärjestyksen mukaisen talousrakennusten rakentaminen. Lisäksi rakennuspaikoilla olisi myös Puujoen rannankäyttöoikeus saman tilan alueella sekä mahdollisuus rannan kunnostamiseen virkistyskäyttöön. Hakemuksien mukaan rakentaminen tulee olemaan ympäristöön sopivaa omakotirakentamista sisältäen tavanomaiset talousrakennukset.

Alueella on kunnallinen vesihuoltoverkosto, jonka toiminnasta vastaa Janakkalan Vesi. Vesihuollon verkostot sijoittuvat aivan rakennuspaikkojen itäpuolen rajan tuntumaan, joten liittyminen on mahdollista ilman merkittävää verkoston lisärakentamista. Rakennuspaikoille joudutaan kuitenkin asettamaan verkoston rasite verkostojen sijaitessa määräalojen reunassa, mutta ei kuitenkaan rakennus-
alalla.

Rakennuspaikat eivät sijaitse pohjavesialueella. Linnamäen vedenhankintaan tärkeä pohjavesialue sijaitsee noin 800 metrin etäisyydeltä Sipiläntie 64 rakennuspaikasta. Rakennuspaikkojen alueella ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä. Lähin kiinteä muinaisjäännös Sipilän historiallinen hautapaikka (165010053) sijaitsee noin 900 metrin etäisyydellä Sipiläntie 64 rakennuspaikasta. Rakennuspaikat sijoittuvat maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittävälle maisema-alueelle, Janakkalan kartanomaiset. Rakennuspaikat sijoittuvat myös noin 200 metrin etäisyydelle valtakunnallisesti merkittävästä rakennetusta kulttuuriympäristöstä (RKY) Leppäkosken kartano ja sen läheisyyteen perustetusta Rauhanien Tiilitehtaan tehdasraunioista. Rakennuspaikoilla ei ole merkittäviä maisemallisia arvoja tai kulttuurillisesti merkittävää rakennettua ympäristöä.

Tilan alueella ei sijaitse toteutettuja luonnonsuojelu tai Natura 2000-verkostoon kuuluvia alueita. Lähin suojelualue sijaitsee reilu kilometrin etäisyydellä rakennusalojen länsipuolella. Kyseessä on yksityisten maalla oleva luonnonsuojelualue, Santalan luonnonsuojelualue. Tilan alueella ei ole erityisiä luonnonsuojelullisia arvoja eikä sellaisia virkistysreititeitä tai arvoja, joiden puolesta rakentaminen pitäisi evätä.

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 omistajat esittävät todelliset rakennushankkeensa.

Asuinrakennuspaikoista lähimmät sijaitsevat aivan haetun rakennuspaikan Sipiläntie 64 länsipuolella noin 40 metrin etäisyydellä ja rakennuspaikasta Sipiläntie 54 n. 70 metriä koilliseen Sipiläntien varrella. Rakennuspaikat kuuluvat samankaltaisen rakentamisen alueeseen yhdessä muiden Sipiläntien rakentuneiden asuinrakennuspaikkojen kanssa. Leppäkosken koulu sijaitsee noin kilometrin päässä. Muut lähimmät palvelut, kuten yläkoulu, kaupat sekä rautatieasema löytyvät Turenjin keskustasta, jonne on matkaa noin 11 km. Lähimmälle moottoritien liittymälle on matkaa noin 7 kilometriä. Linja-autoliikenne kulkee rakennuspaikoilta vajaa kilometrin päästä Tervakoskelle, Turenkiin ja Hämeenlinnaan.

Rakennushanke jatkaa Sipiläntien varteen muodostunutta kylämäisen asutuksen aluetta, eikä maankäyttö siten olennaisesti poikkea muusta alueesta. Uudet rakennuspaikat eivät aiheuta haittaa mahdollisesti tulevalle yleis- tai asemakaavoitukselle, koska ne täydentävät lähialueella jo vallitsevaa rakennetta. Alueelle ei ole tällä hetkellä vireillä eikä suunnitteilla asema- tai yleiskaavoitusta. Asuinpaikkojen osoittaminen tukee Rakennemalli 2030+ sekä maakuntakaavan mukaista maankäyttöratkaisua. Maakuntakaavassa alue on myös merkitty maakunnallisesti merkittäväksi maisema-alueeksi, joten rakennusalojen rakentuessa tulee huomioida mahdollisten maisema-alueiden arvojen säilyminen.

Tilan Rutakko 164-435-2-29 emätila on tila Sipilä 165-435-2-9x. Tilalla ei ole ennestään rakennuspaikkoja. Tilasta Rutakko on lohkottu tällä palstalla yksi rakennuspaikka Sipiläntien länsipuolelle, suunniteltuja rakennuspaikkoja vastapäätä.

Sipiläntien 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.

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
