

# Tilan 543-402-29-77 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 08.09.2020 § 86  
1141/10.03.00.03/2020

Tilalle Kullantöyräs 543-402-29-77, jonka pinta-ala on noin 15,15 ha, haetaan rakentamista koskevaa suunnittelutarveratkaisua yksiasuntoisen, 1-kerroksisen, 100 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sivuasunnon rakentamiseksi. Rakennuspaikka sijaitsee Kirkonkylän taajaman pohjoispuolella osoitteessa Kullantöyräntie 68.

Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee valkoisella alueella, jolle voidaan osoittaa paikallista merkitystä omaavaa maankäyttöä. Kaavamääräyksen mukaan alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ohjattava taajamatoimintojen alueille ja kyliin. Uusimaa-kaava 2050 Helsingin seudun vaihemaakuntakaavaehdotuksessa rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskevat yleiset suunnittelumääräykset. Maakuntakaavaehdotuksessa 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 liikunnan edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja.

Valtuuston vuonna 1989 hyväksymässä koko kuntaa koskevassa oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maatalousalueella (MT).

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

Hakijan perustelut

Hakija on perusteluinaan kuvaillut hankkeen sijaintia sopivaksi sivuasunnolle.

Naapurien kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hakemuksen johdosta eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva sivuasunto sijoittuu noin kolmen hehtaarin suuruiseen peltojen ympäröimään saarekkeeseen, jossa on kahden tilakeskuksen päärakennukset, kaksi omakotitaloa ja yksi paritalo. Sivuasunto on tarkoitus rakentaa maatilakeskuksen pihapiiriin. Hakemuksen kohteena olevalla rakennuspaikalla sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuonna 1922 valmistunut 94 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen asuinrakennus sekä 24 ja 10 k-m<sup>2</sup>:n suuruiset talousrakennukset. Hakijan antamien tietojen mukaan tilalla on lisäksi noin 200 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen navetta, 100 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen puuvaja sekä noin 42 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen vanha ja autio mökki, joka on vuosia sitten toiminut asuinrakennuksena. Tarkoituksena on purkaa vanha navetta ja saunarakennus sekä muuttaa vanha mökki talousrakennukseksi.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka ei sijaitse minkään alakoulun lukitulla oppilaaksiottoalueella. Matkaa Kirkonkylän taajamassa sijaitseviin ala- ja yläkouluun sekä muihin palveluihin on noin 4,0-4,5 km. Rajamäentien varrella on kevyen liikenteen väylä. Kyläjoentien

varrella ei ole kevyen liikenteen väylää. Rajamäentien kautta kuljettaessa koulureittiä ei ole koululiitu-ohjelman mukaan luokiteltu vaaralliseksi koulutiekseksi, mutta Rajamäentien ylitys Kullantöyräntien kohdalta on katsottu vaaralliseksi kaikilla luokka-asteilla. Kyläjoentien kautta kuljettaessa koulureitti on luokiteltu vaaralliseksi ensimmäisen luokan oppilaille, mutta Kyläjoentien ylitys Kullantöyräntien kohdalta myös 1-4 luokkien oppilaille. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Rajamäentieltä, jolla sijaitsevalle pysäkillä on rakennuspaikalta matkaa noin 0,7 km. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyin vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Hakemuksen kohteena oleva tila on kuulunut vuonna 1950 rekisteröityyn emätilaan Kullantöyräs, jonka pinta-ala oli tuolloin 16,15 ha. Emätilasta on hakemuksen kohteena olevan tilan lisäksi muodostettu kaksi rakennettua tilaa.

Rakennusjärjestyksen mukaan ns. sivuasunnolla tarkoitetaan asuntoa, joka liittyy toiminnallisesti ns. pääasuntoon. Rakennuspaikalle saa rakentaa sivuasunnon, jos rakennuspaikan koko on vähintään 5000 m<sup>2</sup> (0,5 ha) ja sillä on ennestään vain yksi asunto. Edellytyksenä sivuasunnolle on, että se rakennetaan pääasunnon yhteyteen tai sen pihapiiriin siten, että rakennuksilla on yhteinen vesihuolto, tieliittymä, sisäänkäyntipiha ja piha-alue. Sivuasunnon ja pääasunnon tulee muodostaa kokonaisuus. Sivuasunto tulee suunnitella liikuntaesteettömäksi. Sivuasunto saa olla enintään yksikerroksinen ja kerrosala saa olla enintään 100 k-m<sup>2</sup>. Sivuasuntoa ei saa laajentaa 100 k-m<sup>2</sup> suuremmaksi. Sivuasuntoon ei saa rakentaa kellarikerrosta.

Kun sivuasunto rakennetaan asemapiirroksen mukaisesti samaan pihapiiriin pääasunnon kanssa ja tilalla oleva mökki muutetaan talousrakennukseksi, voidaan katsoa, että hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden 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

## **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 §:n 1 momentin tarkoittamat edellytykset esittelytekstissä esitetyin perusteiden ehdolla, että

- asemapiirroksessa esitetty ns. ylämökki muutetaan talousrakennukseksi.
- Sivuasunto saa olla enintään 100 k-m<sup>2</sup>.
- Sivuasuntoa ei saa laajentaa 100 k-m<sup>2</sup> suuremmaksi.
- Sivuasunto tulee tehdä asemapiirroksen mukaisesti pääasunnon yhteyteen siten, että asunnoilla on yhteinen vesihuolto, jätevesien käsittelyjärjestelmä, tieliittymä, sisäänkäyntipiha ja piha-alue.
- Sivuasunnon ja pääasunnon tulee muodostaa kokonaisuus, jota ei saa maanmittaustoimituksella erottaa itsenäisiksi tiloiksi.
- Sivuasunto tulee suunnitella liikuntaesteettömäksi.
- Sivuasunto saa olla enintään 1-kerroksinen.
- Sivuasuntoon ei saa rakentaa kellarikerrosta.
- Sivuasunnon lattiapinnan ja katonharjan välinen korkeus saa olla enintään 5,5 m.
- Sivuasunto sovitetaan julkisivuiltaan, materiaaliltaan, kattomuodoltaan ja väriykseltään rakennuspaikalla olevaan rakennuskantaan.

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei esitetyn ehdoin aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden 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.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen. Suunnittelutarveratkaisu on voimassa kaksi vuotta päätöksen antamispäivästä lukien, jona aikana rakennusvalvontaviranomaiselta tulee hakea rakennuslupaa, muutoin suunnittelutarveratkaisu raukeaa.

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

**Sovelletut oikeusohjeet:**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 §, 137.1 § 1 mom., rakennusjärjestyksen luku 5, kunnan hallintosääntö 21 §.

**Valmistelija**

Yleiskaavainsinööri Arja Junttila, puh. 040 317 2530

**Päätös**

Esitys hyväksyttiin.