

Tilan 543-404-1-389 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 09.02.2021 § 11
1758/10.03.00.03/2020

Tilalle Soukka 543-404-1-389, jonka pinta-ala on 5 000 m², haetaan suunnittelutarveratkaisua yksiasuntoisen, 2-kerroksisen, 280 k-m²:n suuruisen omakotitalon, 100 k-m²:n suuruisen talourakennuksen ja 30 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen rakentamiseksi ja olevan omakotitalon muuttamista sivuasunnoksi. Rakennuspaikka sijaitsee Röykan taajaman ja Perttulan kyläkeskuksen välissä osoitteessa Lopentie 54.

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

Hakijan perustelut

Hakija ei ole perustellut hakemustaan.

Naapureiden kuuleminen

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

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

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. Tilan eteläpuolelle on osoitettu maakaasun runkoputki.

Maakuntavaltuusto on 25.8.2020 hyväksynyt Uusimaa-kaava 2050:n kaavakokonaisuuden ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Muutoksenhakuviranomaisena toimiva Helsingin hallinto-oikeus on kuitenkin välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. Täytäntöönpanokielto aiheuttaa sen, että maakuntakaavat eivät ole voimassa ennen kuin hallinto-oikeuden varsinainen päätös ratkaisee asian. Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskevat yleiset suunnittelumääräykset. Kaavassa osoitettujen keskustien, 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 liikuminen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja. Tilan eteläpuolelle on osoitettu maakaasun runkoputki.

Valtuuston vuonna 2015 hyväksymässä Perttulan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maatalousalueella viljelymaisemassa (MT-4) ja mitoitusvyöhykkeellä 3 (mit-3). Rakennuspaikan eteläpuolelle on osoitettu maakaasulinja.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Lopentien länsipuolella sijaitsevan peltoaukean keskellä. Lopentieltä on rakennuspaikalle matkaa noin 200 m. Rakennuspaikalla

sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 85 k-m²:n suuruinen vuonna 1950 valmistunut omakotitalo. Tarkoituksena on muuttaa kyseinen omakotitalo sivuasunnoksi ja rakentaa samaan pihapiiriin 300 k-m²:n suuruinen asuinrakennus talousrakennuksineen. Rakennuspaikalla kasvaa jonkin verran pihapuustoa pääasiassa Lopentien vastaisella rajalla. Rakennuspaikan eteläpuolella sijaitsevaan maakaasulinjaan on rakennuspaikan eteläkulmasta matkaa noin 20 metriä.

Alue ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Matkaa Uotilan ja Röykän alakouluihin on n. 3,5-3,9 km. Kirkonkylän taajamassa sijaitsevaan yläkouluun ja muihin palveluihin on matkaa noin 10 km. Joitakin kaupallisia palveluita on myös Röykän taajamassa. Lopentien varrella ei ole kevyen liikenteen väylää ja se on Koululiitu-ohjelmalla arvioitu vaaralliseksi koulutieksi kaikilla luokka-asteilla. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Lopentietä, jolla sijaitsevalle pysäkillä on rakennuspaikalta matkaa noin 0,5 km. Alue ei ole valtuuston vuonna 2015 hyväksymän vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Rakennusjärjestyksessä todetaan sivuasuntojen osalta seuraavaa: *”Ns. sivuasunnolla tarkoitetaan asuntoa, joka liittyy toiminnallisesti ns. pääasuntoon. Rakennuspaikalle saa rakentaa sivuasunnon, jos rakennuspaikan koko on vähintään 5000 m² (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-m². Sivuasuntoa ei saa laajentaa 100 k-m² suuremmaksi. Sivuasuntoon ei saa rakentaa kellarikerrosta. Jos rinteeseen sijoittuvaan sivuasuntoon on maastollisesti perusteltua rakentaa kellarikerros, kulku kellariin tulee tapahtua vain ulkokautta ja kellariin saa sijoittaa vain varastotiloja. Sivuasunnon rakentamismahdollisuus ei koske lomarakentamista.”*

Kyseessä on korvaava rakentaminen, jolloin oleva omakotitalo korvataan uudella omakotitalolla. Samassa yhteydessä vanha omakotitalo muutetaan sivuasunnoksi. Oleva sivuasunnoksi muutettava omakotitalo on hahmoltaan 1½-kerroksinen eli myös rakennuksen yläkerrassa on ikkunat ja siellä on osittain yli 160 cm korkeaa tilaa. Saman aikaisesti tämän lupahakemuksen kanssa hakijalla on vireillä rakennuslupa kyseisen rakennuksen peruskorjaamiseksi, jossa rakennuksen yläkerta on osoitettu ullakkotilaksi.

Koska kyseessä on ennestään rakentamiseen käytetty tila ja korvaava rakentaminen, asuinrakennusten määrä alueella kasvaa ainoastaan rakennusjärjestyksessä määritellyn sivuasunnon osalta, 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 rakennusjärjestyksessä määriteltyä suunnittelutarvealuetta.

Elinvoimalautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin tarkoittamat edellytykset esittelytekstissä esitetyn perusteiden ehdolla, että

- Sivuasuunto saa olla enintään 100 k-m²
- Sivuasuuntoa ei saa laajentaa 100 k-m² suuremmaksi
- Pääasuunto (haettu omakotitalo) tulee tehdä asemapiirroksen mukaisesti sivuasunnoksi muutettavan asuinrakennuksen 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.
- Sivuasuunto tulee suunnitella liikuntaesteettömäksi.
- Sivuasuunto saa olla enintään 1-kerroksinen.
- Sivuasuuntoon ei saa rakentaa kellarikerrosta.
- Asuinrakennuksen (pääasunnon) kerrosluku saa olla enintään 1½ ja muiden rakennusten 1.
- Rakennukset tulee julkisivuiltaan, materiaaleiltaan, kattomuodoltaan ja väritykseltään sovittaa olevaan rakennuskantaan ja avoimeen peltomaisemaan.
- Rakennuspaikka tulee istutuksin maisemoida avoimeen peltomaismaan.

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.

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 §, rakennusjärjestyksen luku 5, kunnan hallintosääntö 21 §.

Valmistelija

Yleiskaavainsinööri Arja Junntila, puh. 040 317 2530

Päätös

Esitys hyväksyttiin.