

Tilan 543-402-29-40 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 18.05.2021 § 44
567/10.03.00.03/2021

Tilalle Sysimiilu 543-402-29-40, jonka pinta-ala on 6 075 m², haetaan suunnittelutarveratkaisua yksiasuntoisen 1-kerroksisen 300 k-m²:n suuruisen omakotitalon sekä 1-kerroksisten 100 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen ja 30 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen rakentamiseksi. Lisäksi haetaan tilalla olevan 63 k-m²:n suuruisen omakotitalon muuttamista sivuasunnoksi.

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

Hakijan perustelut

Hakija ei ole perustellut hakemustaan.

Naapureiden kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hankkeesta 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.

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 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-, tärinä- ja päästöhaittoja.

Valtuuston vuonna 1989 hyväksymässä koko kuntaa koskevassa oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maatalousalueella (MT). Alueella on vireillä Kirkonkylän osayleiskaavan laatiminen. Osayleiskaava on tarkoitettu hyväksytyksi oikeusvaikutteisena ja se laaditaan ohjaamaan Kirkonkylän asemakaavallista suunnittelua. Osayleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä keväällä 2019. Osayleiskaavaluonnoksessa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-10) ja rakennuspaikan eteläpuolella avautuu maisemallisesti arvokas alueen osa (ma-7/2).

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Kirkonkylän taajaman ja Kullantöyräntien

pohjoispuolella. Rakennuspaikan pohjoispuolella on laaja yhtenäinen ja osittain hakattu metsäalue. Itäpuolella on pieni metsäsaareke ja etelään avautuu laaja, maisemallisesti arvokas peltoalue. Rakennuspaikan keskiosassa on vähän pihapuita, joiden lomassa sijaitsee rakennus- ja huoneistoreksiterin mukaan vuonna 1924 valmistunut 60 k-m²:n suuruinen asuinrakennus. Hakijan antamien tietojen mukaan tilan pohjoisosassa on kaksi vanhaa talousrakennusta. Tarkoituksena on rakentaa olevan asuinrakennuksen eteläpuolelle 300 k-m²:n suuruinen omakotitalo ja 30 k-m²:n suuruinen sauna sekä tilan pohjoisosaan uusi 100 k-m²:n suuruinen talousrakennus. Nykyinen asuinrakennus muutetaan sivuasunnoksi ja tilan pohjoisosassa olevat kaksi talousrakennusta puretaan rakennustoimenpiteen yhteydessä.

Hakemuksen kohteena olevalle rakennuspaikalle yleiskaavapäällikkö on myöntänyt suunnittelutarveratkaisun 29.1.2021 § 1 omakotitalon, talousrakennuksen ja saunan rakentamiseksi. Tuolloin vanha asuinrakennus esitettiin purettavaksi eli kyseessä oli korvaava rakentaminen. Hakija on luvan myöntämisen jälkeen todennut vanhan asuinrakennuksen olevan hyväkuntoinen hirsirakennus ja tämän vuoksi tarkoituksena olisi säilyttää vanha asuinrakennus sivuasuntona.

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.”*

Vanha asuinrakennus on hahmoltaan 1½-kerroksinen omakotitalo, mutta se on mahdollista muuttaa rakennusjärjestyksen edellytykset täyttäväksi 1-kerroksiseksi ja esteettömäksi sivuasunnoksi.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka ei sijaitse minkään alakoulun luitulla oppilaaksiottoalueella. Matkaa Kirkonkylän taajamassa sijaitsevaan alakouluun on noin 3,5 km ja yläkouluun ja muihin palveluihin 3,8 – 4,0 km. Kyläoentien varrella ei ole kevyen liikenteen väylää ja tältä osin koulureitti on Koululiitu-ohjelmalla arvioitu vaaralliseksi koulutieksi 1. vuosiluokan oppilaille ja tien ylitysten osalta myös 4. vuosiluokan oppilaille. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Kirkonkylän taajamasta. Liikkuminen alueella perustuu yksityisautoiluun. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyyn vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Hakemuksen kohteena oleva tila Sysimiilu 543-402-29-40 on vuonna 1975 rekisteröity lohkotila vuonna 1933 rekisteröidystä emätilasta Halmela 543-402-29-9, jonka pinta-ala oli tuolloin 22,71 ha. Hakemuksen kohteena olevan tilan lisäksi emätilasta on muodostettu yksi rakennettu tila Havukkämäki 543-402-29-53 (pinta-ala 1,10 ha).

Koska kyseessä on ennestään rakentamiseen käytetty rakennuspaikka ja korvaava rakentaminen ja oleva asuinrakennus muutetaan sivuasunnoksi rakennusjärjestyksen sivuasunnon edellytysten mukaisesti, voidaan katsoa, että hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun lupaan suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

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 perustein 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.
- Rakennukset tulee julkisivuiltaan, materiaaleiltaan, kattomuodoltaan ja väriykseltään sovittaa olevaan rakennuskantaan ja avoimeen peltomaisemaan.

Tämä päätös korvaa yleiskaavapäällikön 29.1.2021 § 1 myöntämän suunnittelutarveratkaisun.

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei esitetyin 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 §, rakennusjärjestyksen luku 5, kunnan hallintosääntö 21 §.

Valmistelija

Yleiskaavainsinööri Arja Juntila, puh. 040 317 2530

Päätös

Esitys hyväksyttiin.