

# Tilan 543-402-13-187 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 15.06.2021 § 57  
818/10.03.00.03/2021

Tilalle Katajikko 543-402-13-187, jonka pinta-ala on 5 040 m<sup>2</sup>, haetaan suunnittelutarveratkaisua 1-kerroksisen yksiasuntoisen 100 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sivuasunnon rakentamiseksi. Rakennuspaikka sijaitsee Kirkonkylän taajaman pohjoispuolella osoitteessa Hakapellontie 41.

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

Hakijan perustelut

Hakija ei ole perustellut hakemustaan.

Naapureiden kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus esittää mielipiteensä hankkeesta eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

Kaavoitustilanne

Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee taajamatoimintojen alueella.

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 taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä.

Alueella on voimassa valtuuston vuonna 1988 ja uudelleen vuonna 1992 hyväksymä Kirkonkylän oikeusvaikutukseton osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva tila sijaitsee pientalovaltaisella asuntoalueella.

Alueella on vireillä Kirkonkylän osayleiskaavan laatiminen. Osayleiskaava laaditaan ohjaamaan asemakaavallista suunnittelua ja se on tarkoitus hyväksyä oikeusvaikutteisena. Keväällä 2019 nähtävillä olleessa osayleiskaavaluonnoksessa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka oli osoitettu asuntoalueeksi (A-2), joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Kirkonkylän taajaman pohjoispuolella asemakaavoitetun alueen lievealueella. Rakennuspaikalta on matkaa asemakaavoitetulle alueelle noin 300 metriä. Rakennuspaikka on osittain hakatun metsäalueen ympäröimä. Lähin naapuri sijaitsee vähän yli 200 metrin etäisyydellä. Rakennuspaikka sijaitsee pienen mäen laelle ja sillä sijaitsee rakennus- ja huoneistoreksiterin mukaan 107 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen asuinrakennus ja 10 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen sauna. Karttatarkastelun perusteella tilalla on lisäksi pieni talousrakennus ja samassa

pihapiirissä pääosin naapuritilan 543-402-13-239 puolella autotalli. Kyseinen tila on luvanhakijan omistuksessa.

Tarkoituksena on rakentaa samaan pihapiiriin autotallin ja asuinrakennuksen väliin osittain olevan saunarakennuksen paikalle 100 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen sivuasunto niin, että pääasunnolla ja sivuasunnolla on yhteinen tieliittymä, sisäänkäyntipiha. Oleva saunarakennus on tarkoitus sijoittaa välittömään läheisyyteen em. rakennusten kanssa.

Rakennusjärjestyksessä määrätään, että asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevalle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen. 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. 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.

Koska hakemuksen kohteena oleva sivuasunto on tarkoitus sijoittaa tilalla jo olevien rakennusten väliin ja etäisyys pääasuntoon on asemapiirroksen mukaan vain noin 10 metriä, voidaan katsoa, ettei haettu rakentaminen vaikeuta tulevaa asemakaavoitusta ja rakentaminen on rakennusjärjestyksen määräysten mukaista.

Alue ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Matkaa Kirkonkylän taajamassa sijaitsevaan ala- ja yläkouluun on noin 3,1 km ja muihin palveluihin alle 3 km. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Rajamäentietä, jolla sijaitsevalle pysäkillä on rakennuspaikalta matkaa noin 1,1 km. Helsingintien varrella on kevyen liikenteen väylä samalla puolella tietä kuin hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka. Koulumatkoja ei ole Koululiitu-ohjelmalla arvioitu vaaralliseksi koulutieksi.

Kun otetaan huomioon suunnitellun sivuasunnon sijainti samassa pihapiirissä olevan asuinrakennuksen kanssa, 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

- 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 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 Junttila, puh. 040 317 2530

#### **Päätös**

Esitys hyväksyttiin.