

Tilan 543-402-11-359 käyttötarkoituksen muutosta koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 21.09.2021 § 70
1052/10.03.00.03/2021

Tilalle Pönttölä 543-402-11-359, jonka pinta-ala on 5565 m², haetaan suunnittelutarveratkaisua yksiasuntoisen 1-kerroksisen 61 k-m²:n suuruisen lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi omakotitaloksi. Tila sijaitsee Kirkonkylä asemakaavoitetun taajaman pohjoisosassa osoitteessa Heinojantie 77.

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

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan sillä, että lomarakennus on rakennettu talviasuttavaksi ja edellinen omistajapariskunta on asunut siellä vakituisesti noin 20 vuotta.

Naapureiden kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hankkeen johdosta 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.

Aluetta koskee myös valtuuston vuonna 1988 ja uudelleen vuonna 1992 hyväksymä Kirkonkylän oikeusvaikutukseton osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee pientalovaltaisella asuntoalueella (AP).

Kunnanhallitus on 21.6.2021 § 174 hyväksynyt Kirkonkylän osayleiskaavaehdotuksen asettamisen nähtäville ehdotusvaiheen kuulemista varten. Osayleiskaavaehdotus on nähtävillä 26.8.-24.9.2021 välisen ajan Osayleiskaavaehdotus on laadittu ohjaamaan asemakaavallista suunnittelua ja se on tarkoitettu hyväksyä oikeusvaikutteisena. Osayleiskaavaehdotuksessa hakemuksen kohteena oleva tila on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP-12), joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Tila sijaitsee alueen osalla, joka on luonnonsuojelullisesti arvokas (sl-19/8) ja (sl-19/9). Merkinnällä osoitetaan selvityksissä havaitut lepakoiden tärkeät ruokailualueet ja siirtymäreitit. Lisäksi hakemuksen kohteena oleva lomarakennuksen rakennuspaikka on osoitettu kohteeksi, joka on luonnonsuojelullisesti erityisen arvokas (sl-18/1). Merkinnällä on osoitettu selvityksissä havaitut kohteet, joissa sijaitsee lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva tila sijaitsee Kirkonkylän taajaman pohjoisosassa ja rajautuu idästä asemakaavoitettuun alueeseen ja lännestä Heinojantiehen. Tilan pohjoispuolella virtaa Heinoja, jonka rantaa pitkin kulkee myös 7 veljeksens ulkoilureitti. Tilan eteläpuolella on nauhamaisesti tien varteen rakentuneita omakotitaloja. Alueella ainoastaan hakemuksen kohteena oleva asuinrakennus on lomarakennus, muut ovat omakotitaloja.

Alue ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Lähimpänä sijaitsevaan Maaniitun alakouluun on matkaa noin 2,5 km ja Kirkonkylän taajamassa sijaitsevaan yläkouluun noin 3,5 km. Myös muut palvelut löytyvät Kirkonkylän keskustasta noin 3,0 km:n etäisyydeltä rakennuspaikasta. Raalantien varrella on kevyen liikenteen väylä, eikä koulureittejä ole Koululiitu-ohjelmalla arvioitu vaaralliseksi koulutieksi. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Kirkonkylän keskustasta. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyin vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Hakemuksen kohteena oleva tila on luonnonarvojen ympäröimä. Pohjoispuolella Heinojan purolehto, idässä vanhan metsän alue. Tilan alueella ja ympäristössä on lepakoiden tärkeitä ruokailualueita ja siirtymäreittejä.

Hakemuksen kohteena olevasta rakennuksesta todetaan Heinojan alueen tarkentavassa lepakkoselvityksessä (Tmi Metsäsiipi, 2019) seuraavaa: *”Vuonna 2013 asukkaat ilmoittivat joka vuonna toistuvasta ilmiöstä, jossa portaille ilmestyi papanoita noin viikon ajan heinäkuussa. Paikalla käydessä lepakot olivat jo jättäneet rakennuksen. Talo todettiin luokan I kohteeksi jätöshavaintojen ja asukkaiden havainnon perusteella. On mahdollista, että lähialueiden lisääntymisyhdyskunnat käyttävät rakennusta toissijaisena piilopaikkana. Lepakoiden esiintyminen kohteessa sopii Heinojantien kokonaisuuteen, jossa melkein jokaisesta rakennuksesta on löytynyt joko lepakoita tai niiden jätöksiä.”*

Edellä mainitussa selvityksessä todetaan vielä seuraavaa: *”kaikki todetut lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat suojeltuja. Rakennusten purkaminen tai lepakoiden olosuhteita heikentävien toimenpiteiden suorittaminen vaatii ELY-keskukselta poikkeusluvan. Rakennusten kattoihin, ullakkotiloihin ja yläseiniin liittyvissä korjaus- ja huoltotoimenpiteissä kannattaa olla erityisen varovainen. Heinojan alueella lähes kaikki piilopaikat löytyivät näistä rakenteista. Lepakoiden käyttämien kulkuaukkojen esteettömyydestä pitää huolehtia. Rakennuksiin liittyvissä korjaus- ja huoltotoimenpiteissä voi tarvittaessa olla yhteydessä kartoittajaan.”*

Luvanhakija on itse arvioinut, ettei haettu käyttötarkoituksen muutos aiheuta toimenpiteitä rakennuksessa. Jos rakennustarkastaja saatuaan selvityksen olevasta rakennuksesta katsoo, että lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos omakotitaloksi edellyttää rakennuksessa korjaustoimenpiteitä, tulee lepakokartoittajan toimesta erikseen arvioida ELY-keskuksen poikkeusluvan tarve ennen haetun käyttötarkoituksen muutoksen myöntämistä.

Kun otetaan huomioon, että kyseessä on ennestään rakentamiseen käytetty rakennuspaikka ja muut alueen asuinrakennukset ovat omakotitaloja eikä hakemukseen suostuminen lisää rakentamista alueella, voidaan katsoa, että haettu käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen kohteena oleva lomarakennus sijaitsee alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

Elinvoimalautakunta katsoo, että haetulle käyttötarkoituksen muutokselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamat edellytykset esittelytekstissä esitettyin perusteiden ehdolla, että

- käyttötarkoituksen muutos ei vaaranna lepakoiden elinolosuhteita.

Hakemuksen mukainen käyttötarkoituksen muutos ei esitettyin 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 käyttötarkoituksen muutosta, muutoin suunnittelutarveratkaisu raukeaa.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 §, 137.1 §, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuvallalta kohta 3.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junntila, arja.junntila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.