

# Omakotitalon ja sivuasunnon rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu Uudenkylän kylässä.

Elinvoimalautakunta 28.11.2024  
1350/10.03.00.03/2024

## Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan noin 15 000 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala tilasta Ylösjoki 543-414-2-429 (n. 54,325 ha). Rakennuspaikka sijaitsee noin 2,2 km Rajamäen taajamasta kaakkoon vastapäätä osoitetta Mikkolantie 72.

## Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen 2-kerroksisen 300 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen omakotitalon ja 1-kerroksisen 100 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sivuasunnon rakentamisen. Lisäksi hakija on hakemuksessaan ilmoittanut, että talousrakennuksia rakennetaan yhteensä 250 k-m<sup>2</sup>, joita ei ole esitetty asemapiirroksessa (talousrakennusten rakentaminen ei edellytä suunnittelutarveratkaisua).

## Rakentamisrajoitus

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

## Hakijan perustelut

Sivuasunnon rakentamisen osalta hakija on esittänyt seuraavaa: Sivuasunnon käyttötarkoitus: vierashuone/useamman sukupolven yhdessä asumisen mahdollistaminen, työhuone, harrastetila, asumiseen tarvittavat peseytymistilat. Lisälämmitystarpeeseen sivuasunnossa on hormi tulisijalle ja mahdollisuus löylyhuoneelle. Sivuasunnon ylläpitolämmitys-, vesi- ja jätevesijärjestelmät yhdistetään pääasunnon kanssa toimiviksi yhdessä. Paikoitus on yhteinen päärakennuksen kanssa ja kulku sivuasunnolle toimii yhteiseltä piha-alueelta. Sivuasunnolle on esteetön kulku.

## Naapureiden kuuleminen

Hankkeen johdosta on kuultu rajanaapureita, eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

## Kaavoitustilanne

Voimassa olevassa 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 liikuttaminen 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 maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M1).

## Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee noin 2,2 km Rajamäen taajamasta koilliseen. Asemakaavoitetun alueen reunaan on rakennuspaikalta matkaa noin 300 m. Rakennuspaikka sijoittuu metsäalueen etelärinteeseen. Mikkolantien varrella on jonkin verran omakotitaloja ja rakennuspaikan pohjoispuolella on luonnonsuojelualue.

Alue ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Länsikaaren alakouluun on matkaa noin 1,7 km ja Rajamäen taajamassa sijaitsevaan yläkouluun sekä muihin palveluihin noin 2,3 km. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Rajamäen keskustasta. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyin vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on määräala vuonna 1995 rekisteröidystä pinta-alaltaan n. 54,33 ha:n suuruisesta kiinteistöstä [Ylösjoki 543-414-2-429](#), joka on rekisteröity vuonna 1995 ja jolla sijaitsee maatilakeskus. Emätilana voidaan pitää vuonna 1951 kiinteistörekisteriin merkittyä tilaa [Ylösjoki 543-414-2-182](#), jonka pinta-ala oli tuolloin n. 56,52 ha. Tästä kiinteistöstä on muodostettu kaksi rakennettua lohkotilaa Rajamäen asemakaava-alueella. Pinta-alaltaan suhteellisen suurta emätilaa on siis käytetty vain vähäisessä määrin rakentamiseen.

Voimassa olevan 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. 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.”* Haetun sivuasunnon voidaan katsoa täyttävän rakennusjärjestyksen sivuasunnolle asetetut edellytykset.

Kun otetaan huomioon määräalan kuuluminen pinta-alaltaan suhteelliseen suureen tilaan, jota on käytetty rakentamiseen vasta vähäisessä määrin, maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus sekä näin ollen suunnitteluvaran jääminen sekä rakennusjärjestyksen sivuasunnon edellytysten täyttyminen, voidaan katsoa, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamat edellytykset. 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 137.1 §:n tarkoittamat edellytykset ehdolla, että

- Pääasunnon kerrosluku saa olla enintään ½ 1 tai 2 ilman kellaria.
- 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.

- Sivuasuunto tulee suunnitella liikuntaesteettömäksi.
- Sivuasuunto saa olla enintään 1-kerroksinen.
- Sivuasuuntoon ei saa rakentaa kellarikerrosta.
- Sivuasuunnon lattiapinnan ja katonharjan välinen korkeus saa olla enintään 5,5 m.

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei edellä mainituin ehdoin ja esittelytekstissä esitetyin perustein 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.

Päätöksen julkipanopäivä on 9.12.2024. Päätöksen antopäivä on 10.12.2024.

Suunnittelutarveratkaisu on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana suunnittelutarveratkaisua vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin suunnittelutarveratkaisu raukeaa.

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

#### **Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 § ja 137.1 §, rakennusjärjestyksen luku 5.2, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuvallalta kohta 3.

#### **Valmistelija**

yleiskaavainsinööri Arja Junntila, [arja.junntila@nurmijarvi.fi](mailto:arja.junntila@nurmijarvi.fi)

#### **Päätös**