

Omakotitalon ja konehallin rakentamista ja vanhan omakotitalon muuttamista sivuasunnoksi koskeva suunnittelutarveratkaisu Raalassa

Elinvoimalautakunta 23.01.2025
1462/10.03.00.03/2024

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan noin 10,41 ha:n suuruinen tila Peltomaa 543-412-1-223. Rakennuspaikka sijaitsee noin 5 km Kirkonkylän taajamasta itään osoitteessa Hynnänkorventie 413.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen 1-kerroksisen 150 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja 200 k-m²:n suuruisen maatalouden konehallin rakentamisen sekä olevan 100 k-m²:n suuruisen omakotitalon muuttamisen ns. sivuasunnoksi. Rakennustoimenpiteen yhteydessä puretaan oleva konehalli sekä varastorakennus.

Rakentamisrajoitus

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

Hakijan perustelut

Hakija ei ole perustellut hakemustaan.

Naapureiden kuuleminen

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

Naapurina on kuultu myös Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualuetta. Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole huomautettavaa, kun rakennukset sijoitetaan maantien suoja-alueen (20 metriä) ulkopuolelle.

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 liikumisen 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 maatalousalueella (MT).

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maaseudulla Hynnänkorventien varrella siten, että oleva asuinrakennus ja pihapiirin talousrakennukset sijaitsevat tien itäpuolella ja välittömästi tien länsipuolella sijaitsee vanha navettarakennus. Pihapiirissä kasvaa pihapuita, mutta muutoin tila on avointa peltoa. Tarkoituksena on purkaa pihapiiristä lähellä Hynnänkorventietä oleva maatalouden konehalli ja rakentaa uusi konehalli hiukan kauemmaksi Hynnänkorventiestä. Maatalouden harjoittamiseen liittyvän konehallin rakentaminen on mahdollista ilman suunnittelutarveharkintaa. Uusi omakotitalo on tarkoitus rakentaa pihapiirin itäosaan purettavan varastorakennuksen länsipuolelle, jolloin oleva omakotitalo jäisi ns. sivuasunnoksi.

Rakennusjärjestyksen mukaan ”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.”

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Karhunkorven alakoulun lukitulla oppilaaksiottoalueella. Matkaa alakouluun on noin 4,4 km. Kirkonkylän taajamassa sijaitsevaan yläkouluun ja muihin palveluihin on matkaa noin 9 km. Raalantien varrella on vain osalla matkaa kevyen liikenteen väylä, joten koulumatka voi olla vaarallinen alakouluikäisille. Liikkuminen alueella edellyttää yksityisautoilua. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyin vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Kyseessä on ennestään rakentamiseen käytetty rakennuspaikka ja rakentaminen voidaan toteuttaa niin, että rakennusjärjestyksen sivuasunnon edellytykset täyttyvät. Näin ollen 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

- Sivuasunto saa olla enintään 100 k-m².
- Sivuasuntoa ei saa laajentaa 100 k-m² suuremmaksi.
- Rakennettava omakotitalo tulee tehdä asemapiirroksen mukaisesti sivuasunnoksi jäävän omakotitalon 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 ja pääasunto muodostavat yhden rakennuspaikan, vaikka kiinteistö myöhemmin lohkokattaisiin.
- Sivuasunto tulee suunnitella liikuntaesteettömäksi.

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 31.1.2025. Päätöksen antopäivä on 3.2.2025. Suunnittelutarveratkaisu on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana suunnittelutarveratkaisua vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin suunnittelutarveratkaisu raukeaa. Rakennuslupahakemus on laitettu vireille maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti 27.12.2024.

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 ratkaisuvälillä kohta 5.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junntila

Päätös