

Asia	Poikkeamispäätös MRL 58 §
Rakennuspaikka	VOLS, 257-490-0001-0142 Volsintie 596, 02400 Kirkkonummi
Kiinteistön nimi	WOHLS
Pinta-ala	3028129 m <sup>2</sup>
Rakennettu kerrosala	6419 m <sup>2</sup>
Hakija	Sparbanksstiftelsen i Kyrkslätt sr. Volsvägen 605B, 02400 Kirkkonummi
Toimenpide	Ravintolan (24+25 asiakaspaikkaa) 43 k-m2 rakentaminen määräaikaisena 15 vuodeksi Terassin 33 m2 rakentaminen Asiakas-wc:n n. 5 m2 rakentaminen
Poikkeus	MRL 58 § (asemakaavan maatilán talouskeskukseen ravintolatiloja)
Lisäselvitys	<p>Kaavoitus: Volsin asemakaava (lääninhallituksen 14.9.1977 vahvistama): Maatilojen talouskeskusten korttelialue (AT), pysäköimisalue (LP) sekä yleiselle jalankululle varattu katualue, jossa huoltoajo ja pyöräily on sallittu.</p> <p>Tieyhteys: Yleinen tie.</p> <p>Vesi- ja jätevesihuolto: Ei vesijohtoa, ei viemäriä.</p> <p>Muuta: Kyseessä on Volsintien varrella pysäköintialueen reunassa, vanhan sepän pajan viereen sijoitettava ravintola, terassi sekä asiakas-wc. Katetussa tarjoilutilassa on 24 asiakaspaikkaa sekä terassilla on 25 asiakaspaikkaa.</p> <p>Rakennuspaikka sijoittuu Volsin kylään, ns. Volsin kartanon alue, josta kunta on vuokrannut kahdella eri vuokrasopimuksella alueen (n. 7,3 ha) Sparbankssstiftelsen i Kyrkslätt - nimiselle säätiölle.</p> <p>Alueen rakennukset on esitelty tarkemmin poikkeamispäätöksessä 17-37-POI. Uudemmallalla vuokra-alueella, samoin kuin vanhemman vuokra-alueen lähistöllä on kiinteät muinaisjäännöskohteet (Vols 3 ja Vols 4). Lisäksi alueella on sijainnut muinaisjäännöskohde: Volsin kylätontti.</p> <p>Kaavoituksen suullisen lausunnon mukaan poikkeaminen voidaan myöntää määräaikaisena 15 vuodeksi.</p> <p>Hakija perustelee hakemusta seuraavasti: "Useamman vuoden ajan Wohls Gård Ab on tehnyt yhteistyötä Miti Oy:n kanssa, jossa Miti Oy on vuokrannut tilan (vanha sepänpaja sekä ympäröivä alue) yhtiön ravintolavaunulle. Ravintolavaunusta on ollut mahdollista ostaa ruoka- ja kahvilatuotteita. Syksyksi 2022 osapuolet haluavat vahvistaa kokonaisuutta ja palveluja alueella, ja tämä edellyttäisi hiukan isompaa rakennelmaa/rakennusta kuin nykyistä. Ajatus on ollut, että paikalla olevaa ravintolavaunua täydennettäisiin samantyyllisellä puurakenteisella rakenteella. Rakennelma mahdollistaisi tarjoilua katoksen alla."</p>
Lausunnot	
Lausunnon antaja	Terveysvalvonta
Lausuntopvm	24.10.2022

Lausunnon tulos	<p>puollettu</p> <p>Lausunnon pohjana käytetyt asiakirjat ja tiedot: Pohjapiirroksat on päivätty 7.10.22 sekä pohjapiirros laitteiden sijoittelusta 18.10.2022, jota täydennettiin 18.10.2022.</p> <p>Espoon seudun ympäristöterveyden terveystarkastaja on tutustunut mainittuihin suunnitelmiin ja antaa niiden johdosta tiedokseen seuraavat huomiot:</p> <p>Grillivaunu</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Grillivaunussa on elintarvikkeiden säilyttämistä varten jääkaappi ja pieni jääkaappi.</li><li>- Valmistuslaitteina on uuni, kaksi liesitasoa kahdella liedellä sekä rasvakeitin.</li><li>- Valmistuslaitteet ovat huuvan alla.</li><li>- Vaunussa on vitriini elintarvikkeiden tarjoilua varten sekä juomakaappi juomille.</li><li>- Tiskin alla on kaksi arkkupakastinta.</li><li>- Vaunussa on yksi vesipiste.</li><li>- Siivousvälineet säilytetään jääkaapin vieressä olevassa avoimessa tilassa.</li><li>- Vaunu siivotaan kertakäyttöisillä siivousvälineillä.</li></ul> <p>Ruokien tarjoilu tapahtuu katetussa tarjoilutilassa, jossa on 24 asiakaspaikkaa sekä terassilla, jossa on 25 asiakaspaikkaa. Asiakkaille on yksi asiakaskäymälä. Toimija on luvannut hankkia bajamajan, jos yksi wc on asiakasmäärään nähden liian vähän.</p> <p>Vaunua ei ole liitetty yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon. Talousvesi tuodaan vaunulle toimijan elintarvikehuoneistosta kanistereissa. Talousvesi lämmitetään vaunulla. Talousjätevesi johdetaan säiliöihin.</p> <p>Henkilökunnalle on varattuna asianmukainen wc-tila.</p> <p>Käsienpesupisteet tulee varustaa nestemäisellä käsienpesusaippualla, käsipyyhepaperilla ja roskakorilla.</p> <p>Toimijan tulee tehdä elintarvikelain mukainen ilmoitus 4 viikkoa ennen toiminnan aloittamista.</p>
Lausunnon antaja Lausuntopvm	<p>Uudenmaan ELY-keskus naapurina 26.10.2022</p> <p>Kirkkonummen kunta on pyytänyt Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) Liikenne ja infrastruktuuri - vastuualueelta (L-vastuualue) naapurin kuulemislausuntoa koskien Wohls Gården poikkeamislupahakemusta kiinteistöllä 257-490-1-142, Wohls Gårdenissa. Rakennuspaikka rajautuu yhdystiehen 11255 (Volsintie) noin tierekisteriosoitteessa 11255/1/5865-6000/oikea. Hakemus koskee 43 neliöiden ravintolatilan rakentamista. Asemapiirroksessa rakennus on esitetty 21 metrin etäisyydelle maantien keskiviivasta. Kulkuyhteys on esitetty olemassa olevasta kiinteistöliittymästä tierekisteriosoitteessa 11255/1/5905/oikea.</p> <p>Uudenmaan ELY-keskuksen vastuualueella ei ole kommentoitavaa hankkeeseen.</p>
Lausunnon antaja Lausuntopvm Lausunnon tulos	<p>Naapureiden kuuleminen POI 18.11.2022 lausunto</p> <p>Kunta on kuullut kunnan sekä ELY:n ja hakija muut naapurit. Naapureilla ei</p>

ole huomautettavaa.

Liitteet	Naapurin kuuleminen	4
	Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä	2
	Muu liite	1
	Lausunto	3
	Ote alueen peruskartasta	2
	Ote kiinteistörekisteristä	1
	Ote yleiskaavasta	1
	Todistus hallintaoikeudesta	2
	Valokuva	1
	Asemapiirros	1
	Hakemus vireille tullessa	1
	Hakemus taustajärjestelmään siirrettäessä	1

Valmistelija Arja Sihvola

Päätösehdotus Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää  
1) ottaa asian käsittelyyn lisälistalta  
2) myöntää MRL 171 §:n nojalla poikkeamisen määräaikaisena 15 vuodeksi. Rakennusluvan hakemiselle on erityiset edellytykset.

Ehdot:

- 1) Rakennus on purettava määräajan päättymiseen mennessä.
- 2) Lähistöllä olevat suuret männyt on säästettävä.
- 3) Rakennus sijoitetaan vähintään 20 metrin päähän maantien keskilinjasta suoja-alueen ulkopuolelle.
- 4) Terveysvalvonnan lausunto on otettava huomioon.
- 5) Rakennusluvan yhteydessä on selvitettävä jäteveden käsittely.

Päätösehdotuksen perustelut

Kyseessä on määräaikaisen kevytrakenteisen ravintolan rakentaminen asemakaavan Maatilojen talouskeskusten korttelialueelle (AT).

Rakennuspaikkana on kaksi vuokra-aluetta (yhteensä 7,3 hehtaaria), jotka on vuokrattu säätiölle käytettäväksi erilaisiin kulttuuri-, koulutus- ja vapaa-ajan tarkoituksiin.

Asemakaavan mukaan kyseessä on maatilan talouskeskus. Toisaalta tila on jo 1890-luvulla hankittu kunnalle vanhainkotia varten. Alue on lähtökohtaisesti tarkoitettu kuntalaisten yleiseen käyttöön, ei yksityiseksi asuutilaksi.

Rakennuspaikalle on myönnetty 2010-luvulla yleiseen käyttöön oleville hankkeille poikkeus- sekä rakennus- ja toimenpidelupia.

Rakennus sijoittuu erilleen suojeltavista rakennuksista eikä määräaikaisena haittaa kaavoitusta.

Kaavoituksella ei ole huomautettava hankkeesta.

Edellä mainitut seikat huomioon ottaen hanke ei aiheuta MRL 172 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemuksen tueksi on erityisiä syitä.