

Lupatunnus LP-257-2023-01959
Kiinteistötunnus 257-415-2-22
Kiinteistön osoite Finnbyntie 151
Hakija Folkfield Holding Oy
Aleksanterinkatu 17, 00100 Helsinki

Toimenpide Talousrakennuksen 150 k-m², I, rakentaminen
Poikkeamiset Rakennusjärjestys 19 § kohta 6

Lausunto Naapureiden kuuleminen POI, 9.1.2024, Lausunto

Lähtökohtatiedot

Kaavoitus:

Yleiskaava 2020, Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M): Alue varataan ensisijaisesti maatalo- ja metsätalouskäyttöön. Alueella sallitaan: 1) maatalo- ja metsätalouden ja siihen soveltuvien elinkeinojen harjoittaminen sekä tätä palveleva rakentaminen, 2) haja-asutuksen rakentaminen rakennuslain 4 §:n mukaisesti. Rakentamisen tulee sijoittua jo olevan asutuksen läheisyyteen ja olevan tiestön varrelle mahdollisimman lähelle yleistä tietä.

Tieyhteys:

Yksityistie.

Vesi- ja jätevesihuolto:

Hakemuksen mukaan kiinteistö liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Rakennuspaikka ei sijoitu vesilaitoksen toiminta-alueella, joten hakijan on omalla kustannuksellaan liityttävä paineelliseen viemäriin, johon on matkaa noin 90 metriä Finnbyntietä pitkin.

Muuta:

Kyseessä on rakentamaton noin hehtaarin rakennuspaikka Finnbyntien varrella etelärinteessä. Rakennuspaikka sijoittuu olevan rakennusryhmään.

Lupa-arkkitehti myönsi 18.9.2023 § 296 rakennuspaikalle suunnittelutarveratkaisun 23-40-POI omakotitalon 300 k-m² rakentamiselle. Lisäksi asemapiirustuksessa oli esitetty kaksi erillistä talousrakennusta 100 + 50 k-m² sekä saunarakennus 30 k-m².

Nyt haetaan poikkeamista sijoittaa talousrakennusten koko kerrosala 150 k-m² yhteen rakennukseen.

Rakennusjärjestys 19 § kohta 6 mukaan omakotitalon rakennuspaikalle voi lisäksi rakentaa sen päärakennuksen käyttötarkoitukseen liittyviä tarpeellisia yksikerroksisia enintään 100 k-m² kellarittomia talousrakennuksia pihapiiriin. Muiden talousrakennusten kuin saunarakennuksen kerrosala saa olla yhteensä 150 k-m².

Hakija on esittänyt talousrakennukseen suurempia ikkunoita kuin normaalisti, ja päätökseen on asetettu erityisesti ehdot. Kaavoituksen ja rakennusvalvonnan yhteisessä palaverissa on asiaa käyty läpi, ja todettu ettei tähän ole perusteita. Kun haetaan poikkeamisella määräyksiä suurempaa rakennusta harrastuskäyttöön, ei johdannaisperustelu voi olla suuremmat ikkunat.

Hakija perustelee hakemusta seuraavasti:

"Talousrakennuksessa olisi autotalli, säilytys- sekä harrastetilaa. Rakentamalla yksi talousrakennus kahden sijaan pyritään säästämään luontoa ja välttämään ympäristöä rumentavista isoista piha-alueista. Kyseinen rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun- eikä rakennetun ympäristön suojelemista

koskevien tavoitteiden saavuttamista. Yli hehtaarin kokoisella rakennuspaikalla poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia." Hakija myös ilmoittaa, että "jotta lopputulos olisi mahdollisimman onnistunut, rakennuksessa tulee olla isompi ikkunoiden pinta-ala kun mitä yleensä hyväksytään talousrakennukseen."

Yksitystien tiekunnan toimitsijan mukaan tieliittymän paikka olisi parempi ylempänä rinteessä tai alempana naapurin rajan luona. Kumpikin vaihtoehto liittymän siirtämisestä tarkoittaisi sitä, että tontin puolella kulki rinnakkaistie Finnbyntie sivulla, mikä ei yhdyskuntateknisesti, käytännöllisesti eikä maastollisesti olisi järkevää. Lisäksi kuntatekniikka kommentoi korkeuskäyrät nähtyään, ettei liittymän siirtäminen muuttuisi suurestikaan. Lisäksi lupavalmistelija, kaavoitus- ja lupa-arkkitehti totesivat maastokatselmuksella, ettei paikalla ole pensaita eikä suuria näkyvyyttä estäviä puita, vaan varsin harvakseltaan nuorta männikköä, joten näkyvyys on koko rajan matkalta saman arvoinen. Liittymän paikan siirtämiseksi ei siis nähdä perusteita. Liittymän käytössä on noudatettava normaalia varovaisuutta. Hakija on antanut huomautukseen vastineen: "Kyseessä on luonnos poikkeuslupaa varten, jossa tarkastellaan talousrakennuksen kokoa. Vaikka liittymää ei tässä hakemuksessa käsitellä, voitaneen todeta seuraavaa: Finnbyntien nopeusrajoitus on 40 km/h, jolloin liittymisnäkemän vähimmäisarvo on 80 m. Tonttiliittymän liittymisnäkemä on 6 m. ELY-keskuksen liikenneturvallisuuteen perustuvat vaatimukset täyttyvät

Valmistelija
Päätätjä

Arja Sihvola
Rakennus- ja ympäristölautakunta
Kirkkonummen kunta

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää myöntää MRL 171 §:n nojalla poikkeamisen.

Ehdot:

- 1) Rakennuspaikka tulee liittää alueellisen vesihuollon verkostoon.
- 2) Talousrakennuksessa saa olla vain yläikkunoita.
- 3) Ikkunoiden kokonaispinta-ala enintään 10 % pohjapinta-alasta.
- 4) Rakennusluvan julkisivupiirustukset on esitettävä lupa-arkkitehdille.
- 5) Rakennus tulee sopeuttaa ympäristöön sekä rakennuspaikan muihin rakennuksiin sekä muodon että materiaalien osalta.

Päätös

Päätöksen perustelut

Hyväksytyt

Rakennuspaikka sijaitsee yleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M).

Rakennuspaikalle on myönnetty suunnittelutarveratkaisu viime syksynä omakotitalolle. Hankkeeseen on liittynyt talousrakennukset (100 + 50 k-m²) ja sauna.

Kyseessä on poikkeaminen rakennusjärjestyksestä sijoittamalla talousrakennusoikeus 150 k-m² kokonaisuudessaan yhteen rakennukseen.

Hakemukseen on liitetty havainnekuva rakennuksen sopeutumisesta maisemaan.

Rakentamalla yksi talousrakennus kahden sijaan säästetään luontoa ja vältytään ympäristöä rumentavista isoista piha-alueista.

Edellä mainitut seikat huomioon ottaen hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Sovelletut oikeusohjeet
Päätöspäivämäärä
Päätöksen julkipanopäivä
Päätöksen antopäivä
Oikaisuvaatimus jätettävä
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

MRL 171 §
27.2.2024
7.3.2024
8.3.2024
viimeistään 8.4.2024
9.4.2024
Tämä päätös on voimassa 9.4.2026 saakka. Rakennuslupa tulee hakea siihen mennessä.

Muutoksenhakuohje

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen. Valitusajaksi on 30 vuorokautta päätöksen antopäivästä tätä päivää lukuun ottamatta.

Valitus tehdään kirjallisesti. Valituskirjelmässä, joka on osoitettava hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdista päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi; sekä perusteet, jolla muutosta vaaditaan.

Valituskirjelmässä on ilmoitettava valittajan tai kirjelmän muun laatijan nimi ja kotikunta sekä postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus päätöksen antamispäivästä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja (HLL 21§)

Valitusasiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle valitusajan kuluessa ennen sen viimeisen päivän virka-ajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan kuluessa.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valittajalta peritään asian käsittelystä Helsingin hallinto-oikeudessa oikeudenkäyntimaksu 270 euroa.

Hallinto-oikeuden nimi, osoite ja postiosoite:

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5,
00520 HELSINKI