

Kirkkonummen kunta
Aija Aunio
Ervastintie 2
02400 Kirkkonummi

Asia	Poikkeaminen MRL 72 § 1 mom. ja 2 mom. Poikkeamispäätös MRL 43 § 2 mom. (yleiskaavan rakentamisrajoitus)
Rakennuspaikka	SEPÄNKYLÄ, 257-476-0004-0007 Kivisillantie 20, 02400 Kirkkonummi
Kiinteistön nimi	HVILO
Pinta-ala	6710 m ²
Kaavatilanne	Oikeusvaikutteinen yleiskaava
Hakija	Kirkkonummen kunta Ervastintie 2, 02400 Kirkkonummi
Toimenpide	Kokoontumishuoneiston n. 230 k-m2 käyttötarkoituksen muutos asuinrakennukseksi ja osin kokoontumis- ja yritystilaksi siten, että jälkimmäisen osuus vähintään 30 k-m2 Saunan, I, 30 k-m2 rakentaminen
Poikkeus	MRL 72 § 1 mom. ja 2 mom. (rantavyöhykkeelle ja ranta-alueelle ei saa rakentaa ilman asemakaavaa) MRL 43 § 2 mom. (yleiskaavan rakentamisrajoitus: julkiset lähipalvelut, kiinteistönhoidon kannalta tarpeellinen asunto, rakennukset liitettävä alueellisen vesihuollon verkostoon)
Lisäselvitys	Kaavoitus: Veklahti-Svartvik osayleiskaava (kv. 31.5.2001), Julkisten lähipalveluiden alue (YL): Alueelle saa myös rakentaa kiinteistönhoidon tai -valvonnan kannalta tarpeellisen asunnon. Rakennukset on liitettävä alueellisen vesihuollon verkostoihin. Rakennusoikeus on tehokkuusluvun 0.1 mukainen. Veklahti-Svartvik osayleiskaava, Paikallisesti merkittävä rakennus r-336 Kesälä huvila vuodelta 1911: Rakennuksen ja sen lähialueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristötekijöihin ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämiseen. Tieyhteys: Yksityistie. Vesi- ja jätevesihuolto: Vesihuolto on rakennuspaikkakohtainen. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää jätevesiasetuksen (157/2017) mukainen jätevesisuunnitelma, joka täyttää ympäristönsuojelulain (527/2014) ja kunnan ympäristönsuojelumääräysten vaatimukset.
Alueen historiasta	Alue myytiin vuonna 1920 yhdistykselle nimeltään Telefonistförening i Helsingfors. Aluelle lohkottiin 26.1.1921 kaksi tilaa nimeltään Hvilola ja Hem ("Lepokoti"), joista rannalla sijaitseva "Hem" on vain 150 m ² :n kokoinen. Hvilola-kiinteistön päärakennus, Kesälä, rakennettiin 1920-luvulla rakennettu rakennus toimi ilmeisesti yhdistyksen työntekijöiden lepokotina ja lastenkotina. Porkkalan vuokra-aikana rakennus oli jonkin aikaa suomalaisen rajavartioiden tukipaikkana. Pakilan siirtolayhdistykseltä tila siirtyi kunnalle etuosto-oikeudella v. 1987. Kunnan omistukseen siirtymisen jälkeen se on toiminut ainakin päiväkotina,

yhdistys- ja kansalaisopistokäytössä sekä nuorison bändiharjoittelutilana.

Hanke

Kyseessä on kunnan omistama rakennus, jolle ei tällä hetkellä ole käyttöä. Hankkeena on alueen jakaminen kahteen kiinteistöön, niin että toinen rakentamaton puoli jää yleiseen käyttöön ja että kokoontumisrakennuksen käyttötarkoitus muutetaan niin, että asunto sijoittuisi pääasiassa rakennuksen yläkerrokseen ja kokoontumis- ja/tai yritystilat alakerroksen suurempaan osaan (n. 75 k-m²).

Hankkeen kokoontumis- ja yritystilat eivät vastaa kaavamääräyksen julkisia tiloja. Toisaalta niitä ei tällä hetkelläkään ole rakennuksessa. Kaavamääräyksen mukainen kiinteistönhoidon kannalta tarpeellinen asunto katsotaan yleisesti pienemmäksi kuin rakennuksen pääasiallinen käyttö.

Alueelle ei ole myönnetty uudisrakennuksina omakotitaloja viitaten kaavamääräykseen alueellisen vesihuollon järjestämisestä. Nyt kyseessä ei kuitenkaan ole uusi rakennus, vaan olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen, niin että se säilyy ja että sille löytyy sopivaa käyttöä.

Kyseessä on 3060 m² kokoinen määräala.

Tilan 4:8 alueella rannalla sijainnut huonokuntoinen saunarakennus on purettu lähivuosien aikana.

Hakijan perustelut

Kiinteistö sijaitsee Veklahti-Svartvik osayleiskaavassa julkisten lähipalveluiden alueella. Kunnalla ei ole tarvetta näiden palvelujen tuottamiseen alueella.

Rakennuksen erottaminen omalle kiinteistölle mahdollistaa rannan ja sinne johtavan yhteyden säilyttämisen kunnan omistuksessa virkistysalueena lähialueen asukkaiden käyttöön.

Rakennuksen ensimmäinen kerros on jaettavissa eri toimintoihin ja sisääntulo on järjestettävissä ainakin kahdesta suunnasta. Täten se soveltuu kokoontumis- tai yritystilakäyttöön, esimerkiksi kahvilaksi tai näyttelytilaksi.

Poikkeamisen myöntäminen käyttötarkoituksen muutokseksi ei näillä ehdoilla aiheuta haittaa kaavoitukselle tai kaavan toteutumiselle.

Lausunnot

Lausunnon antaja
Lausuntopvm

Naapureiden kuuleminen (poikkeuslupa)
30.11.2023

Kunta on kuullut naapurit kahdesti; 13.6.2022 postitetuilla kirjeillä ja uudestaan 6.11.2023 postitetuilla kirjeillä hankkeen toimenpiteen muututtua.

Uudemmassa kuulemisessa jätettiin yhteismuistutus. Muistutuksessa ovat mukana kiinteistöt 257-476-4-240 Wecklaxin asutusalueen yhdistys ry, 257-476-876-1 Smedsbyn osakaskunta, kiinteistön 257-476-4-101 toinen omistajista sekä yhteisalueen 257-476-878-2 osakkaat kiinteistöiltä 257-476-4-101 (osaomistaja), 257-476-5-137 ja 257-476-5-214 (osaomistaja). Huomautukseen yhtyvät myöhemmin lähetetyillä ilmoituksilla myös seuraavien kiinteistöjen omistajat: 257-476-4-39, 257-476-4-40, 257-476-4-36, 257-476-4-72, 257-476-4-199 ja yhteisalueen 257-476-878-2 osakaskiinteistöt 257-476-5-185 ja 257-476-4-29. Muistutus on seuraavanlainen:

"Ristiriitainen hakemus:

1. Kotiin postitetussa kuulemisilmoituksessa ilmoitetaan rakennuspaikaksi tilat 257-47-4-7 ja 257-476-4-8. Kohdassa 'Toimenpiteet' kunta lausuu: "Käyttötarkoituksen muutos kokoontumishuoneistosta asuinrakennukseksi ja osin kokoontumis- ja yritystilaksi"

Kohdassa 'Poikkeamiset' kunta lausuu: "Poiketaan yleiskaavamerkinnästä YL (julkisten lähialueiden alue). Rantapoikkeaminen MRL 72 (rakentaminen rantavyöhykkeelle ilman asemakaavaa)."

Kommenttimme: Ilmoittamalla tässä rakennuspaikaksi koko päätilan 257-47-4-7 ja rantatilan 257-476-4-8 haetaan samalla molempien tilojen (257-47-4-7 ja 257-476-4-8) käyttötarkoituksen muutosta ei vain Lupapisteessä olevan hakemuksen liitteessä esitetyn n. 3060 m2 määräalan käyttötarkoituksen muutosta. Esitetty käyttötarkoituksen muutos tuo mukanaan kotirauhan suojan molemmille tiloille ja estää alueen virkistyskäytön ja ranta-alueelle 'Strandplats' pääsyn.

2. Lupapisteeseen jätetyssä hakemuksessa haetaan käyttötarkoituksen muutosta päätilalle 257-476-4-7. Rakennuspaikaksi ilmoitetaan tila 257-476-4-7. Kaavakkeen valintaruutua "Rakennuspaikka sijaitsee rannalla" ei ole ruksattu. Kaavakkeen valintaruutua "Kyseessä määräala" ei ole ruksattu. Osa tilasta 257-47-4-7 on rajattu pois lupapisteen hakemukseen liitettyssä kartasta. Tilaan 257-47-4-7 rajoittuva rantatila 257-476-4-8 on myös rajattu kokonaan pois em. kartasta.

Kommenttimme 1: Hakemukseen liittyy karttaliite, jossa tila 257-47-4-7 on jaettu kahteen osaan niin, että tilan olemassa olevan rakennuksen tontiksi tulisi n. 3060 m2. Missään ei kuitenkaan ole mainintaa, että käyttötarkoituksen muutosta haettaisiin vain kyseisen karttaliitteen 3060 m2 määräalalla sijaitsevalle julkiselle rakennukselle ja että käyttötarkoituksen muutos koskisi vain ko. määräalaa. Hakija saattaa jättää lohkomisen myös tekemättä. Esitetty käyttötarkoituksen muutos toisi mukanaan kotirauhan suojan koko tilalle ja estäisi alueen virkistyskäytön.

Kommenttimme 2: Tässä ollaan hakemassa muutosta koko Hvilo-tilalle 257-476-4-7. Mikäli muutos hyväksytään tämmöisenään kunta voi pahimmillaan myydä koko tilan huvilatontiksi tai jakaa tilan kahteen osaan ja myydä tilan molemmat osat huvilatonteiksi.

[karttakuva 1]

Paalut 23 - 26 välimatka 18 m

Paalut 23 - 24 välimatka 12 m

Paalut 24 - 25 välimatka 20 m

Paalut 25 - 26 välimatka 12 m

Paalut 24-27-28-29-30 rasitetien pituus rannasta Veklahdentielle noin 210 m, tien leveys on 4 m

Kuva 1. Isojaossa 1910 muodostettu yhteisalue Strandplats (kartassa Smf), rajapaalujen etäisyydet sekä rasitetie Veklahdentieltä Stradplats-tilalle.

[Karttakuva 2]

Kuva 2. Sinisellä piirretty uusi tielinjaus tiloille Strandplats (257-476-878-2) ja Hem (257-476-4-8). Oikealla keskellä sinisellä ympäröity rakentamaton asemakaavaan merkitty tienpohja.. Rakentamattomalla tienpohjalla on kalliojyrkänne (merkitty harmaalla). Jyrkänne on estänyt asemakaavaan merkityn tieyhteyden rakentamisen Strandplats ranta-alueelle. Ehdotettu pysäköintipaikka ja kääntöpaikka on merkitty punaisella ellipsillä. Veneiden talvisäilytyspaikka rannan tuntumassa tilan Hvilo (257-476-4-7) alueella on merkitty vihreällä. Ranta-alueet Hem ja Strand on ympäröity mustalla ellipsillä."

Kunta hakijana on antanut tähän osaan huomautusta seuraavan vastineen: "Kirkkonummen kunnan omistamat kiinteistöt 257-476-4-7 ja 257-476-4-8 muodostavat yhdessä Veklahti-Svartvik osayleiskaavan mukaisen julkisten lähipalveluiden alueen (kaavamerkintä YL) rakennuspaikan. Näin ollen molemmat kiinteistöt ovat asianosaisena hankkeessa.

Kunta on hakenut rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta kokoontumishuoneistosta asuinrakennukseksi ja osin kokoontumis- ja yritystilaksi. Suunnitelmana on lohkoa noin 3060 m² suuruinen kiinteistö, jolla rakennus sijaitsee ja jolle voi rakennusjärjestyksen mukaisesti rakentaa talousrakennuksia ja erillisen saunan.

Mikäli kunta haluaisi myydä myös jäljelle jäävän osan rakennuspaikaksi, tulisi sille hakea poikkeamislupa. Näin ei ole tehty, vaan jäljelle jäävälle osalle on asemapiirustuksessa osoitettu pysäköintialue ja yhteys rantaan. Poikkeamista on hakemuksessa perusteltu sillä, että lohkottavaa aluetta lukuun ottamatta, nämä säilyvät yleisessä virkistyskäytössä."

Yhteishuomautus jatkuu:

"Kesälänä paremmin tunnetun Hvalo -tilan käyttöhistoriaa

Kesälä on ollut sotien jälkeen julkisessa käytössä. Porkkalan vuokra-aikana Kesälä oli rajavartioston majapaikkana. Kesälä on toiminut myös lepokotina, lastenkotina ja Paavalin seurakunnan leirikeskuksena. Kunta osti Kesälän Paavalin seurakunnalta 80- ja 90-lukujen vaihteessa. Sen jälkeen Kesälässä on toiminut päiväkotit ja kansalaisopisto ja ollut monenlaista Veklahden kyläläisten harrastustoimintaa, kuten kerhoja, kokouksia ja juhlia. Yleiskaavassa vuodelta 2001 Kesälän tila on osoitettu julkisten lähipalvelujen alueeksi.

Vuonna 2014 kunnan kiinteistöhallinto kielsi Kesälän käytön kokonaan niin kansalaisopistolta kuin kyläläisiltä. Varmuuden vuoksi rakennuksen kalusteetkin hävitettiin. Tilan rakennuksen lämmitystä kuitenkin jatkettiin. Tänä kesänä kunta hävitti päiväkodin aikaiset pihakalusteet ja jopa lasten hiekkalaatikon.

Kesälän maa-alueen nykyinen käyttö

Kesään 2023 asti Kesälän rakennuksen etupihan aluetta käytettiin lasten leikkipaikkana. Kesälän piha on neutraali tapaamispaikka kylän äideille ja lapsille. Etupihalla oli päiväkodin jäljiltä keinoja, keinulautoja, hiekkalaatikko, leikkikalulaatikko, liukumäki, pikku varasto yms.

Kesälän tilan 257-47-4-7 kautta on perinteisesti kuljettu Humaljärvelle uimaan, veneilemään ja kalastamaan. Talvella on menty jäälle kävelemään, hiihtämään, luistelemaan ja kalastamaan. Kesälän rantatilalla Hem ja sen viereisellä Strandplats -tilalla (rekisteri numero 257-476-878-2) on säilytetty soutuveneitä kesäisin ja talvisin. Veklahdessa ja lähistöllä on 20-40 tilaa, joille Kesälän ranta ja Strandplats ovat ainoa mahdollisuus päästä Humaljärven rantaan ja vesille sekä pitäää soutuvenettä Humaljärven rannalla.

Kesälän rantatila rajoittuu idän puolella olevaan Strandplats tilaan. Strandplats -tilan osakkaina on 96 tilaa. Nämä tilat on luetteloitu Liitteessä 1. Ainoa reitti, mitä pitkin Strandplats-tilan osakkaat pääsevät rantaan ja järvelle, kulkee Kesälän tilan läpi - nykyään rakennuksen vierestä. Kulkureitti on ollut käytössä jo ennen kuin kunta osti kiinteistön ja sen käyttö on ollut vakiintunutta ja haitatonta yli 50 vuoden ajan.

Smedsbyn osakaskunnassa on noin 300 osakasta. Osakaskunnalla on

vesialue Humaljärvellä. Yli puolelle osakkaista joko Kesälän ranta Hem tai Strandplats 257-476-878-2 ovat ainoita paikkoja, mistä he voivat päästä järvelle nyt, kun pääsy järvelle aiemmin yleisessä käytössä olleen Humaljärven vartio -tilan rannan kautta on tilan yksityistämisen seurauksena estetty. (Valtio myi kyseisen VL-alueeksi kaavoitetun Humaljärven vartio -tilan yksityiskäyttöön vuonna 2017.) Vielä kesällä 2022 Kirkkonummen kunta oli tekemässä saman YL-alueeksi kaavoitetulle Kesälälle.

Tilalle Strandplats on isojaossa 1910 osoitettu Veklahdentieltä alkava rasitetie, katso Kuva 1. Tie on kulkenut nykyisen tilan 257-476-4-223 alueella n. 10 m päässä tilan itärajasta. Tie on kiertänyt sen itäpuolella olevan korkean kallion. Smedsbyn asemakaavassa (hyväksytty 20.6.1956) tiealue (257-476-4-224) on siirretty tilan 257-476-4-223 rajalle, siis noin 10 m kaakkoon edellä mainitun korkean kallion kohdalle. Tällä hetkellä kunta omistaa asemakaavaan merkityn tiepohjan. Strandplats-ranta-alueen kannalta Smedsbyn asemakaavaan merkitty tiealue on kulkukelvoton, koska tiealueelle osuu 3-4 m korkea kallio. Ko. kohta on ympäröity Kuvaan 2 sinisellä ellipsillä. Kallioesteen takia tätä tiealuetta pitkin ei pysty kulkemaan Strandplats-tilan alueelle edes jalan. Tämän tiealueen käyttöönotto edellyttäisi louhintatöitä. Louhos pilaisi yleiskaavassa suojeltavaksi määrättyä kulttuurihistoriallista maisemaa ja tulisi kalliiksi. Asemakaava-alueella teiden rakentaminen kuuluu kunnalle.

Vaatimukset

Edellä kuvatuilla perusteilla vaadimme, että tässä käsiteltävä poikkeamislupahakemus vedetään pois käsittelystä siihen asti,

että kulkuyhteydet ranta-alueille Strandplats ja Hem kääntöpaikkoineen ja pysäköintipaikkoineen on saatu tietoimituksessa vahvistettua ja
että Kuvassa 2 esittämämme veneiden talvisäilytyspaikka on osoitettu

Lisäksi vaadimme,

että poikkeuslupahakemuksen karttaliitteessä esitetty noin 3000 m² määräala lohkotaan omaksi tilakseen ennen poikkeamislupahakemuksen jättämistä ja

että korjatussa poikkeamislupahakemuksessa poikkeamaa haetaan vain karttaliitteen mukaisella noin 3000 m² tilalla sijaitsevalle rakennukselle.

Koska kunta on Smedsbyn asemakaavan hyväksyessään hävittänyt ranta-alueelle Strandplats johtavan rasitetien esittämme, että kunta korvaa menetyksen esimerkiksi jollakin seuraavana esitetyistä tavoista:

Vaihtehto 1. Kunta louhii pois kulkua estävän kallion Sepänkylän asemakaavan mukaiselta tieltä, joka alkaa Veklahdentieltä osoitteesta Veklahdentie 174 ja päättyy rantatiloille Strandplats ja Hem (257-476-4-8). Strandplats-tilan osakkaat kunnostavat tien sen muilta osin. Lisäksi kunta varaa alueen autojen kääntymispaikalle Kuvassa 2 esitettyyn paikkaan Hvilo -tilan vanhalle pallokentälle. Kunta rakentaa rantaan menijöitä varten pysäköintipaikan kahdelle autolle Veklahdientien reunaan tai kunnan omistaman tilan 257-476-4-222 alueelle välille Veklahdentie 174-176.

Vaihtehto 2. Kunta käynnistää tietoimituksen 4 m leveän rasitetien perustamiseksi Kuvassa 2 esittämäämme linjausta pitkin Hvilo-tilan eteläreunaan. Kunta varaa Kuvan 2 mukaisesti alueet kääntymispaikalle Hvilo -tilan vanhalle pallokentälle ja kahden auton pysäköintipaikalle kohtaan, missä uusi tie eroaa tilan 257-476-4-9 pihatiestä. Kunta vastaa tietoimituksen kustannuksista ja maksaa tietoimituksessa mahdollisesti määrättävät korvaukset tilan 257-476-4-9 pihatien käytöstä. Korvauksena

vanhan tieyhteyden hävittämisestä, kunta ei pyydä korvausta tien, kääntymispaikan ja pysäköintipaikan alle jäävästä maasta tilojen Hvilo ja Hem alueella. Wecklaxin asutusalueen yhdistys rakentaa tien. Tie toteutetaan aluksi 3 m levyisenä. Tarvittaessa kaivetaan tien yläpuolelle oja, joka kasvattaa leveyden 4 m:iin.

Vaihtoehto 3: Kunta käynnistää tietoituksen 4 m leveän rasi-tien perustamiseksi Hvilo -tilan alueelle poikkeamislupahakemuksen karttaliitteen polkureittiä pitkin. Rasi-tiehen kuuluu kahden auton pysäköintipaikka rasi-tien Kivisillantien puoleisessa päässä, kuten poikkeamislupahakemuksen karttaliitteessä on esitetty. Rasi-tiehen kuuluu myös kääntymispaikka uuden tien rantapäässä, kuten Kuvassa 2 on esitetty. Kunta ei pyydä korvausta tien, kääntymispaikan ja pysäköintipaikan alle jäävästä maasta tilojen Hvilo ja Hem alueella. Tieyhteyden lisäksi kunta varaa osan Hvilo -tilan ranta-alueesta veneiden talvisäilytystä varten Kuvan 2 mukaisesti. Talvisäilytysalue voitaisiin mitoittaa esimerkiksi kahdellekymmenelle veneelle.

Kunta vastaa tähän osaan huomautusta seuraavasti: "Uuden kulkuyhteyden järjestäminen yhteiselle alueelle 257-476-878-2 Strandplats tai veneiden talvisäilytyksen järjestäminen ei liity haettuun toimenpiteeseen. Yhteiselle alueelle on olemassa oleva tieoikeus.

Suunnitelmassa on huomioitu, että kulkuyhteys rannalla sijaitsevalle kunnan omistamalle, Strandplats-kiinteistön naapurikiinteistölle 257-476-4-8 Hem säilyy. Asemapiirroksessa on luonnos rannalle johtavasta kulkureitistä sekä pysäköintialueesta.

Lohkomistoimituksen ajankohta ei ole riippuvainen lupakäsittelystä. Kunta hakee lohkomistoimitusta, kun mahdollinen poikkeamislupa on myönnetty."

Yhteismuistutus jatkuu vielä lainauksena MRL 173 § ja 193 §:stä.

Myös kiinteistöltä 257-476-4-223 huomautetaan:

Asia

Tilani 257-476-4-233 rajoittuu Hvilo-tilaan (257-476-4-7). Smedsbyn asemakaavassa ranta-alueille Strandplats 257-476-878-2 ja Hem (257-476-4-7) tarkoitettu tiealue rajoittuu tonttiini ja kulkee tonttini itäpuolella. Tonttini kohdalla tiealue ei ole kulkukelpoinen. Tie jatkuu Hvilo-tilan alueella kulkukelpoisena rasi-tienä rantaan asti. Rannalla sijaitsevat Hvilo- ja Strandplats-tilat on tärkeitä perheeni ulkoilulle. Siellä on aina käyty uimassa, onkimassa ja sieltä on lähdetty soutelemaan. Sieltä on talvisin kuljettu jäälle kävelemään, luistelemaan, hiihtämään ja kalastamaan.

Kunta ehdottaa, että Hvilo-tila jaetaan kahteen osaan. Tilan päärakennus jäisi noin 3000 m² kokoiselle tilalle, joka sitten myytäisiin yksityiskäyttöön. Poikkeamishakemuksen karttaliitteessä tämä 3000 m² alue on merkitty ulottumaan Hvilo-tilan itärajalle asti, jolloin osa ranta-alueelle johtavasta tiestä jäisi osaksi myytävää tilaa. Tämä estäisi perhettäni pääsemästä Humaljärven rannalle.

Karttapaikkaan jätetty Hvilo-tilan päärakennuksen käyttötarkoituksen muutoshakemus on laadittu niin, että muutosta haetaan ennen 3000 m² alueen erottamista itsenäiseksi tilaksi. Siinä tapauksessa koko Hvilo-tila muuttuisi asumiseen tarkoitetuksi rakennuspaikaksi ja tulisi kotirauhan piiriin. Rantaan johtavan rasi-tien tai Hvilo-tilan rantapuoliskon virkistyskäyttö ei olisi enää mahdollista.

Vaatus

Vaadin, että Veklahdentieltä rantaan, Strandplats- ja Hem-tiloille johtava 4 m leveä rasiatiealue jätetään kokonaisuudessaan kunnan omistukseen ja että sen käyttöä ei rajoiteta ja että myös Hem-tila on jätetään kunnan omistukseen. Hvilo-tilan käyttötarkoituksen muutos on toteutettava niin, että käyttötarkoituksen muutos koskee vain hakemuksessa esitettyä päärakennuksen 3000 m² suuruista rakennuspaikkaa. Tilan loppuosa jätetään yleiseen käyttöön. Tämän varmistamiseksi Hvilo-tilan lohkominen on suoritettava ennen tilan päärakennuksen käyttötarkoituksen muutosta."

Hakija on antanut huomautukseen vastineen:

"Kiinteistön 257-476-4-7 Hvilo alueella oleva rasiatie yhteiselle alueelle 257-476-878-2 Strandplats säilyy maanomistajan vaihdoksesta riippumatta. Rasitietä saa käyttää ne kiinteistöt, joille on perustettu oikeus siihen.

Käyttötarkoituksen muutos koskee ainoastaan olemassa olevaa rakennusta ja sille muodostettavaa noin 3060 m² suuruista rakennuspaikkaa. Loppuosa tilasta Hvilo ja Hem-tila säilyvät yleisessä virkistyskäytössä, kuten poikkeamishakemuksen perusteluissa on mainittu.

Lohkomistoimituksen ajankohta ei ole riippuvainen lupakäsittelystä. Kunta hakee lohkomistoimitusta, kun mahdollinen poikkeamislupa on myönnetty."

Lisäksi kiinteistöltä 257-476-4-220 huomautetaan:

"- Käyttö normaaliin asumiskäyttöön ok.

- Yritystoimintaan kyseinen talon sijainti rauhallisella alueella rannan läheisyydessä ei sovi."

Hakijan antama vastine kiinteistön 257-476-4-220 huomautukseen:

"Kiinteistö on osoitettu Veklahti-Svartvik osayleiskaavassa julkisten lähipalveluiden alueeksi (kaavamerkintä YL). Kaavamerkintä tukee sitä, että rakennuksessa harjoitettaisiin myös yritystoimintaa. Vaikutukset ympäristöön asuin- ja pienyrityskäytössä arvioidaan vähäisemmäksi kuin osayleiskaavan mukaisessa käyttötarkoituksessa."

Myös toinen kiinteistön 257-476-4-101 osaomistajista on huomauttanut: "Muistutukseni ensimmäinen osa koskee Kesälä-kiinteistön rakennuksen muutosta asuinrakennukseksi ja osin kokoontumis- ja yritystilaksi. Koska Veklahden alueella ei ole, eikä ole suunnitelmisakaan, kunnallistekniikkaa, on kunnan kaavoitus tiukasti rajoittanut uuden ympärivuotisen asumisen sijoittumista alueelle. Tällä hetkellä alueelle hyväksytään vain max 75 m² ulkokäymälää käyttävien loma asuntojen rakentaminen. Kesälä ei ole koko v. 1911 alkaneen historiansa aikana ollut ympärivuotisena pysyvänä asuinrakennuksena. Käyttötarkoituksen muutoshakemuksesta ei käy selkeästi ilmi, onko Kesälän asuinrakennuksen käyttö suunniteltu loma-asunnoksi vai pysyvään asumiseen. Jos rakennukselle haettava asumiskäyttömuutos tarkoittaa vakinaista asumista, on se ristiriidassa Veklahden muiden kiinteistöjen kohtelun kanssa. Kesälässä vain loma-asumis-, kokoontumis- ja yritystilakäyttö olisivat linjassa tämänhetkisen kaavoituksen linjan kanssa.

Muistutukseni toinen osa koskee kiinteistön määrääalan lohkomista. Määräala tulee sijoittaa niin, että kulku kiinteistön vieressä olevaan rantaan ei esty. Toivottavaa olisi, että lohkominen tehtäisiin ennen kaavapoikkeaman hyväksymistä. Kulkuyhteys rantaan on erityisen tärkeää Veklahden tiiviisti rakennetulla alueella. Täällä asumimme 40 vuosikymmenen aikana olemme kokeneet, kuinka kulkuyhteydet Humaljärvelle ovat jatkuvasti supistuneet."

Hakija on antanut huomautukseen vastineen:

"Hvilo -kiinteistön päärakennus, Kesälä, on Sigbritt Backmanin noin vuonna

1990 laatiman rakennusinventoinnin mukaan ollut ollut historiansa aikana vaihtelevasti asuin- ja palvelukäytössä. Huvilaa vuokrattiin ensin kesävieraille, mutta myöhemmin siellä ovat toimineet lepokoti ja lastenkoti. Vuokra-aikana Kesälää käyttivät jonkin aikaa suomalaiset rajavartijat. Kunnan omistukseen siirtymisen jälkeen se on toiminut ainakin päiväkotina ja yhdistyskäytössä.

Veklahti-Svartvik osayleiskaavassa, joka hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 2001. Kaavassa Kesälä- rakennuksen Hvilo-niminen kiinteistö 257-476-4-7, sekä rantaan sijoittuva pieni Hem-kiinteistö, 257-476-4-8, ovat varattu julkisille lähipalveluille, esim. päiväkodille, sekä kiinteistöhoidon kannalta välttämättömälle nk. talonmiehen asunnolle. Kesälä-rakennus on osoitettu suojeltavaksi (r-336).

Kunnan tavoitteena on turvata paikallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen säilyminen sekä mahdollistaa rannan yleinen käyttö. Hakemuksessa suojeltavalle rakennukselle on osoitettu määräala, noin 3 060m². Loppuosa kiinteistöstä Hvilo sekä kiinteistö Hem säilytetään virkistyskäytössä. Rannan käyttäjille on asemapiirroksessa esitetty pieni paikoitusalue kiinteistön sisäänajoväylän tuntumaan, sekä polkuyhteys rantaan.

Yleinen virkistyskäyttö tulee vaikuttamaan Kesälä-rakennukselle muodostettavan rakennuspaikan yksityisyyteen ja viihtyvyyteen. Tämän vuoksi poikkeamishakemuksen tavoitteena on mahdollistaa pienyritystilän sijoittaminen rakennuksen alimpaan kerrokseen. Tämä voisi olla esimerkiksi kahvila-, näyttely- tai muu kokoontumistila, jolloin uusi omistaja voi saada pelkän häiriön sijaan myös hyötyä rannan käytöstä mahdollisina asiakkaina, ja esim. kyläyhdistyksen kokoontuminen rakennuksessa voisi edelleen olla mahdollista. Kunnan rakennusjärjestyksen mukaan loma-asuntokiinteistölle ei voi sijoittaa pienyritystilää.

Vaikutukset ympäristöön, erityisesti syntyvä liikenteen määrä, ovat asuin- ja pienyrityskäytössä vähäisemmät kuin osayleiskaavan mukaisessa julkisten lähipalveluiden käyttötarkoituksessa. Jätevesijärjestelmän toimivuus varmistetaan rakennuslupavaiheessa.

Asemapiirroksessa esitettyjen pysäköintialueen ja Humaljärven rannalle johtavan kulkureitin rannalle tarkempi suunnittelu sekä rakentaminen käsitellään erikseen. Lohkomistoimituksen ajankohta ei ole riippuvainen lupakäsittelystä. Kunta hakee lohkomistoimitusta, kun mahdollinen poikkeamislupa on saatu."

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Lausunnon tulos

Kaavoitus - Kantatilalaskelma
15.06.2022
lausunto

Tila HVILO (257-476-4-7) on Kirkkonummen yleiskaavan mukainen kantatila (rek. 26.01.1921; 0,671 ha), joka näin ollen muodostaa yhden yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan.

Liitteet

Naapurin kuuleminen	12
Lausunto	2
Ote alueen peruskartasta	1
Ote kiinteistörekisteristä	2
Ote yleiskaavasta	1
Naapurin huomautus	14
Todistus hallintaoikeudesta	2
Asemapiirros	1
Pohjapiirustus	2
Hakemus vireille tullessa	1

	Hakemus taustajärjestelmään siirrettäessä	1
Valmistelija	Arja Sihvola	
Päätösehdotus	<p>Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää myöntää MRL 171 §:n nojalla poikkeamisen. Rakennusluvan hakemiselle on erityiset edellytykset.</p> <p>Ehdot:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Kokootumistilojen osuuden tulee olla vähintään noin 75 k-m2.2) Rakennusluvasta on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.3) Rakennuslupa on liitettävä lyhyt rakennushistoriallinen selvitys.4) Rakennuksen ja sen lähialueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristötekijöihin ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämiseen.5) Määräalan itäosaan tulee jättää noin 5,10 metrin levyinen kaista kunnan omistukseen, jotta tulevaisuudessa on mahdollista rakentaa tieyhteys kunnan tilan 4:224 kautta rantaan. Määräalan tulee kuitenkin olla vähintään 3000 m2.	
Perustelut	<p>Kyseessä on Veklahti-Svartvikin osayleiskaavan Julkisten lähipalveluiden alueella (YL) olevan kokootumisrakennuksen käyttötarkoituksen muutos asunnoksi ja osittain kokootumis- ja yritystilaksi.</p> <p>Naapurit ovat huomauttaneet hankkeesta, joihin kunta on antanut vastineensa. Tilan 4:223 huomautus on otettu huomioon päätöksen ehdoissa.</p> <p>Kunnalla ei ole tarvetta julkisten lähipalvelujen tuottamiseen alueella.</p> <p>Rakennuksen erottaminen omalle kiinteistölle mahdollistaa rannan ja sinne johtavan yhteyden säilyttämisen kunnan omistuksessa virkistysalueena lähialueen asukkaiden käyttöön.</p> <p>Rakennuksen ensimmäinen kerros on jaettavissa eri toimintoihin ja sisääntulo on järjestettävissä ainakin kahdesta suunnasta. Täten se soveltuu kokootumis- tai yritystilakäyttöön, esimerkiksi kahvilaksi tai näyttelytilaksi.</p> <p>Kyseessä on olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen, niin että se säilyy ja että sille löytyy sopivaa käyttöä, jolloin kaavamääräyksen mukaisen alueellisen vesihuollon järjestämisestä voidaan poiketa.</p> <p>Edellä mainitut seikat huomioon ottaen hanke ei aiheuta MRL 171 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.</p> <p>Kirkkonummi 12.12.2023</p> <p>Rakennus- ja ympäristölautakunta</p> <p>Päätös on voimassa kaksi vuotta lainvoimaisuuspäivästä.</p> <p>Rakennustoimenpiteisiin ei saa ryhtyä ennen kuin poikkeamispäätös / suunnittelutarveratkaisupäätös ja rakennuslupa on saanut lainvoiman. Lainvoimaisuus varmistetaan valitusviranomaisen kirjaamosta.</p> <p>Rakennuslupaa voi hakea ennen kuin poikkeamispäätös /</p>	

suunnittelutarveratkaisupäätös on saanut lainvoiman. Hakijan on saatava toimenpidelupa / rakennuslupa ennen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä.

Päätöksestä peritään rakennusvalvontamaksu.

Päätös lähetetään Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

VALITUSOSOITUS

Päätöksen antopäivä on 22.12.2023.

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen. Valitusaika on 30 vuorokautta päätöksen antopäivästä tätä päivää lukuunottamatta.

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

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin 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 valituskirjelämä.

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, joului- 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