

Sijoittamisen edellytysten tarkastelu

Kyseessä on yleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M) oleva v. 1994 rekisteröity tila, jolla on yleiskaavan mukainen laskennallinen rakennuspaikka.

Lupa- ja valvontajaosto myönsi tilalle 19.8.2008 § 150 (08-68-POI) suunnittelutarveratkaisun 250 k-m2 omakotitalon rakentamiseksi seuraavilla ehdoilla: ”Rakennuksen sijoittamisessa ja suunnitelmassa on säilytettävä puustoa riittävästi määrin, jottei rakennus nouse liikaa esille Eestinkylän peltomaisemassa. Rakennuksen sovittamiseen sijoituksen ja massoitellun osalta Eestinkylän kulttuurimaisemaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.”

Vuoden 2008 päätöstekstissä hanketta kuvattiin seuraavasti: ”Hankkeessa on kysymys omakotitalon rakentamisesta tilalle, joka rajoittuu lännessä ja luoteessa aukeaviin Eestinkylän laajoihin peltoaukeisiin. Rakennus on sijoitettu peltoaukealle työntyvään pieneen metsäsaarekkeeseen romahtaneen rakennuksen kohdalle. Saareke tukeutuu idässä rinteessä kasvavaan sekametsään. Rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä on vaahteroita ja suuria koivuja.”

Lisäksi em. päätöksessä todettiin seuraavaa: ”Valtakunnallisesti merkittäviä kulttuurihistoriallisia ympäristöjä koskevan Museoviraston rakennushistorian osaston julkaisun 16/1993 mukaan Läntisen Uudenmaan seutukaava-alueen kohde 36 on Kirkkonummella sijaitseva Estbyn laaja kulttuurimaisema, johon sisältyy useita kyliä ja niitä yhdistäviä viljelyalueita. Kohde on myös Uudenmaan maakuntakaavan liitekartassa (kohdenro 98). Rakennuspaikka sijoittuu peltoaukean reunaan, josta lounaaseen avautuu em. kulttuurimaisema.”

Suunnittelutarveratkaisu raukesi käyttämättömänä.

Sittenkin Eestinkylän kulttuurimaisema-alue on jäänyt pois valtakunnallisesta luettelosta, ollen edelleen paikallisesti merkittävä. Alue kuuluu nykyisin Valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, ns. VAMA-alueeseen, nimeltään Porkkalan saaristo- ja viljelymaisema. Toisaalta kyseiseen maisema-alueeseen sisältyy noin kolmasosa kunnan eteläpuolisesta alueesta. Todettakoon, että rakennuspaikka on kokonaisuudessaan M-alueella, myös rakennuspaikan avoin peltoalue, kun taas Eestinkylän peltoalue on yleiskaavassa Maatalousaluetta (MT).

Lupa-arkkitehti ja rakennustarkastaja tekivät paikalle maastokatselmuksen 7.9.2026. Alla paikalla otetut valokuvat.

Hanke oli esillä 8.9.2026 kaavoituksen ja rakennusvalvonnan palaverissa. Rakennusten sijoittuminen asemapiirustuksessa esitetylle paikalle nähtiin perustelluksi. Jo Senaatinkartastossa vuodelta 1870 tilan koillispuolella oli asuinrakennus. Pitäjänkartassa 1932 asuinrakennuksen ympärille on jo esitetty useampia talousrakennuksia, mm. navetta, jonka perustukset ja silta ylisille ovat edelleen maastossa hakijan ja tilan 1:44 rajalla, jolloin piha-alue on ollut varsin laaja. Vanhan asuinrakennuksen rauniot ovat edelleen paikalla. Lisäksi esitetyt rakennukset sijoittuvat vanhan tieyhteyden varrelle, joka johti suoraan (nyk.) Kabanovintieltä etelään. Omakotitalo sijoittuu osittain peltoalueelle, ja osittain puustoiseen alueeseen, niin että rakennettu alue tukeutuu nousevaan rinteeseen. Lisäksi rakennusten esitetty sijoitus tukeutuu naapuruston kahteen asuinrakennustonttiin, kuitenkin niin, että koillispuolen asuinrakennustilan suuntaan on jätetty puustoista aluetta, ja samalla myös Eestinkylän peltoaluetta vastaan jää luonnontilaista maastoa.

Kaavamääräyksen (M) mukaan rakentamisen tulee sijoittua jo olevan asutuksen läheisyyteen ja olevan tiestön varrelle mahdollisimman lähelle yleistä tietä.

Asemapiirustuksessa rakentaminen on esitetty tukeutuvaksi naapurikiinteistöjen omakotitaloihin. Rakentaminen on myös sijoitettu tilan metsäiseen osaan ja sen lähelle, niin että tilan lounaisosasta alkava peltoalue säilyy koskemattomana. Rakentamisluvan asemapiirustuksessa on myös esitetty luoteispuolen luonnontilaisena säilytettävä alueen osa.

Kantvikin vireillä olevan osayleiskaavan kaavamääräys saman peltoaukean ympärillä olevilla AO/3-alueilla on seuraava: ”- - - Uudisrakentaminen ja peruskorjaus on mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sovitettava alueen maisema- ja kyläkuvaan sekä perinteiseen rakennuskantaan. Rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisen erillispientalon sekä siihen liittyviä talousrakennuksia. Erillispientalon rakennusoikeus on enintään 300 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Alueella ei sallita sivuasuntojen rakentamista. Muilta osin noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä. - - - ” Esitetyt rakennukset ovat puurakenteisia, asuinrakennus on kerroskorkeudeltaan matalampi ja kerrosalaltaan pienempi kuin Eestinkylän peltoalueen reunoille vireillä olevassa osayleiskaavassa esitetyt määräykset.

Rakennuspaikan naapureina on pohjoisessa v. 2016 valmistunut omakotitalo 126 k-m², idässä v. 1992 valmistunut omakotitalo 155 k-m², sekä lounaassa 1930-luvulla rakennettu omakotitalo n. 110 k-m² (rekisterin virheellisesti 40 k-m²). Myönnettyssä rakentamisluvassa on kyseessä 1-kerroksinen 244 k-m²:n kokoinen asuinrakennus, eli se vastaa 2008 myönnettyä suunnittelutarveratkaisua.

Rakennusten sovittaminen kyläkuvaan antaa tässä tapauksessa useita mahdollisuuksia sekä rakennusten muodonantoon että värikyseen, koska lähin asuinrakennus on vaaleanharmaa pulpettikattoinen 10 vuotta sitten valmistunut rakennus ja toinen naapurirakennus on 1992 valmistunut hyvin vaalea matalakattoinen rakennus. 1930-luvun rakennus sijoittuu kauemmaksi avoimen peltoalueen ja osittain jyrkän kalliorinteen taakse.

Rakentamislain 45 §:n mukaan rakennukset voidaan sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta. Omakotitalo on sijoitettu noin 20 metrin päähän rajasta, ja talousrakennuksen yksi nurkka 10 metrin päähän rajasta. Oikaisuvaatimuksen tekijän omakotitalo sijoittuu 13 metriä korkeammalle rinteessä ja samalla yli 60 metrin päähän rakennettavasta omakotitalosta.

Kaikki edellä mainitut seikat huomioon ottaen rakentamislain 45 § ja 46 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset täyttyvät.







