

Suunnittelutarveratkaisu / Sälinkään kylä, kiinteistön 505-415-1-409 vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi omakotitaloksi/ Lummekuja 14

Kuntakehityslautakunta 17.01.2024 § 4
27/10.03.00/2024

Kiinteistölle 505-415-1-409 on haettu poikkeamispäätöksenä lupa muuttaa vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoitus vakituiseksi omakotitaloksi osoitteessa Lummekuja 14.

Vapaa-ajan asuinrakennus (n. 42 k-m², 1 krs., 1-asunto), talousrakennus ja rantasauna sijaitsevat Kilpijärven itäpuolella pienessä niemenkärjessä, mistä kiinteistön sisäpuolelle jäävä yksityinen Lummekuja johtaa valtion Sälinkääntielle. Kiinteistön läheisyydessä on pääsääntöisesti loma-asutusta, mutta myös muutama vakituinen omakotitalo. Asunnossa on asuttu ympärivuotisesti ja sen varustelut ovat hakijan mukaan vakituiseen asumiseen soveltuvat. Sälinkään alakouluun on noin 2,4 km ja kuntakeskuksen palveluihin on noin 10 km.

Kiinteistönä on 23.3.1950 rekisteröity tila Kaunisniemi, kiinteistötunnus 505-415-1-409, jonka pinta-ala on 0,3693 ha. Kiinteistö on ns. oma itsenäinen emätila.

Kiinteistö sijaitsee Sälinkään ja Soukkion osayleiskaavan AT-2-alueella, joka varataan maaseutumaiseen asumiseen, loma-asumiseen ja asumiseen liittyvälle toiminnalle. Käyttötarkoituksen muutos edellyttäisi poikkeamisen yleiskaavamääräyksistä. Kiinteistö sijaitsee Sälinkään kyläalueella ja 1E-pohjavesialueella, mutta ei asemakaava-alueella. Voimassa olevassa maakuntakaavassa kiinteistö on merkitty pohjavesialueeksi.

Kiinteistön naapurit on kuultu kunnan toimesta. Rajanaapuri ei puoltanut hanketta, johon hakija antoi vastineensa. Keski-Uudenmaan ympäristökeskusta kuultiin poikkeuksellisten jätevesijärjestelyiden ja käyttötarkoituksen muutoksen osalta. Ympäristökeskus ei puoltanut hanketta lausunnossaan, johon hakija antoi vastineensa.

Kiinteistön pinta-ala ja kaikkien olemassa olevien rakennusten etäisyydet rantaviivasta eivät täytä nykyisiä vaatimuksia. Lähtökohtaisesti lomarakennuksissa tulisi olla kuivakäymälä, mutta rakennukseen on toteutettu aiempien omistajien aikana vesikäymälä ja umpisäiliö. Jätevesijärjestelmä on saanut poikkeusluvan ympäristökeskukselta asian ilmi käytyä vuonna 2021 nykyisten omistajien aikana. Kilpijärven rannan välittömässä läheisyydessä on noin 60 lomakiinteistöä, joista reilu kolmannes on myös omia itsenäisiä emätiloja.

Helsingin hallinto-oikeuden ja Korkeimman hallinto-oikeuden ennakkopäätökset Kilpijärven rannalta ovat olleet kielteisiä. Hanke voi aiheuttaa haittoja Kilpijärven ekologiselle tilalle, kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen mukaisesti.

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Juuso Muttilainen

Esittelijä

Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta ei myönnä liitteenä olevaa suunnittelutarveratkaisua

Päätös

Hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.

Liite 1. Suunnittelutarveratkaisu LP-505-2023-00644