

Suunnittelutarveratkaisu (MRL 137 §) 2022-220 Päätöspäivämäärä 18.10.2022

---

#### Rakennuspaikka

560-405-2-100  
Pinta-ala 1430.0

Heinämaanraitti x  
16330 HEINÄMAA

Kaava

Osayleiskaava

#### Hakija

x  
x  
x

#### Toimenpide

Suunnittelutarveratkaisu  
Suunniteltu rakentaminen  
Lupaa haetaan 82 k-m2 suuruisen loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseen asumiseen.

#### Lisäselvitykset ja poikkeukset

##### Rakennuspaikka

Kiinteistö 560-405-2-100 Kukkakoski, osoitteessa Heinämaanraitti x, Leitsamaa.

##### Kaavoitustilanne

Maakuntakaavassa kiinteistöön ei kohdistu aluevarauksia. Kiinteistö on osa Heinämaan kylän valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.

Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan on vaalittava alueen keskeisiä erityispiirteitä ja omaleimaisuutta sekä huomioitava kokonaisuuden kannalta merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Heinämaan kulttuurimaisemassa tyypillistä on ryhmäkylää ympäröivät laajat pellot.

Kiinteistöllä on voimassa Heinä-Leitsamaan osayleiskaava (kv 8.12.2003). Kiinteistö sijoittuu kaavassa arvokkaalle viljelyalueelle (MT-1). Kaavamääräyksen mukaan alue on tarkoitettu pääasiallisesti maatalouskäyttöön. Viljelyalueet tulee säilyttää avoimina. Haja-asutusluonteinen rakentaminen on sijoitettava olevan tiestön ja tilakeskuksen yhteyteen, metsäsaarekkeeseen tai metsänreunaan.

Suunnittelusuositukseksi on, että rakennusten väriyksen ja ulkomuodon tulisi sopeutua maisemaan. Alueelle tulisi välttää sijoittamista uusien teiden, sähkölinjojen yms. rakenteiden, jotka vaikeuttavat maatalouden harjoittamista.

Heinjoen varsi on merkitty osayleiskaavassa arvokkaaksi luonnonalueeksi (luo). Luontokohteiden hoidossa tulee säilyttää luonnonalueen kasvillisuus ja sen luontaiset olosuhteet sekä hoitaa aluetta niistä lähtökohdista.

##### Suunnittelutarvealue ja päätösvalta

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen (Maankäyttö- ja rakennuslaki MRL 16§).

Alueelle rakentaminen vaatii MRL 137 §:n mukaan suunnittelutarveratkaisun. Päätöksen tekee MRL:n mukaan kunta ja kaupungin hallintosäännön § 3 (11.6.2018) mukaan Elinvoima- ja tekninen valiokunta, joka on päätöksellään 14.8.2018 § 91 siirtänyt päätösvalan kaavoituspäällikölle.

Hankkeen sopeutuminen lain edellytyksiin

Hanke täyttää laissa asetetut edellytykset, mikäli se ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta ja on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

### **Naapurien kuuleminen**

MRL 173 §:n mukaan on ennen suunnittelutarveratkaisun tekemistä kuultava asiasta naapureita tai muita, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Kaupunki on kuullut lähinaapurit, naapureilla ei ole ollut hankkeesta huomautettavaa.

Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue on lausunut Heinämaanraitin omistajana seuraavaa:

Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole huomautettavaa esitettyyn rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen.

Yhdystien 11875 keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä ko. alueella on 267 ajoneuvoa, josta raskaiden ajoneuvojen osuus on n. 18 %. Alueella on nopeusrajoitus 60 km/h.

Mikäli liittymän (tierekisteriosoitteessa 11875/1/496/oikea) nykyinen käyttötarkoitus on lomakiinteistölle kulku, tulee liittymälle hakea käyttötarkoituksen muutosta Pirkanmaan ELY-keskuksesta. Hakuohjeet ja -lomakkeet löytyvät ELY-keskuksen verkkosivuilta osoitteesta <http://www.ely-keskus.fi/web/ely/liittymat>. Liittymälupahakemukseen tulee liittää kopio naapurin lausunnosta (UUDELY/12994/2022) sekä selvitys kiinteistön rakennusoikeudesta. Liittymän käyttötarkoituksen muutos on maksullinen.

Tämä lausunto on oltava käsillä, kun rakentamisesta päättävä viranomainen harkitsee Maankäyttö- ja rakennuslain taikka muun lainsäädännön edellytyksiä luvan myöntämiseksi suunnitellulle hankkeelle. Mikäli kunnan viranomainen katsoo, että asia koskee ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat tai elinkeinot, työvoima ja osaaminen -vastuualueita, tulee asiasta kuulla edellä mainittuja vastuualueita erikseen.

### **Suunnittelutarveratkaisun perustelut**

Kiinteistö sijaitsee Heinjoen pohjoisrannalla ja sitä ympäröi Heinämaan arvokas kulttuurimaisema. Vastarannalla on nuorisoseurantalo, johon kohdistuu yleiskaavassa arvokkaan kulttuurihistoriallisen miljööän kohdemerkintä (ku). Talo on rakennettu 1800-luvun lopulla. Vanhan (puretun) sillan paikka on yleiskaavassa historiallinen kohde (hk). Nykyisellään Heinäjoki on putkitettu Heinämaanraitin kohdalla.

Kiinteistöllä on ollut rakennuksia jo 50-luvulla (MML ilmakuva 1952), nykyinen kesäasunto on rakennettu 70-luvulla, laajennettu kuistilla 2001. Rakennuspaikka näkyy maisemassa hyvin, vaikka se sijaitsee suhteellisen matalalla purouomassa. Selvästi suurempi nuorisoseurantalo on maisemallisesti merkittävämpi, mutta kesäasunto on osa Heinjoen ja maantien risteyspaikan kokonaisuutta. Joen ylityspaikan hahmottaa kaikista ilmansuunnista katsottuna.

Kiinteistöllä on vanha liittymä maantielle. Rakennukset sijaitsevat riittävän kaukana maantien keskilinjasta, eikä kiinteistöllä ole tarvetta melusuojaukselle. Heinämaanraitilla on linja-autopysäkit joen eteläpuolella, noin 30 ja 100 metrin päässä kiinteistön maantieliittymästä. Heinämaan kylässä ei ole enää koulua tai kauppaa. Lähimmät palvelut ovat Virenojalla (koulu) ja Orimattilan keskustassa.

Kiinteistöllä ei ole tiedossa olevia muinaismuistokohteita. Käyttötarkoituksen muuttamisella kesäasunnosta ympärivuotiseen asumiseen ei ole negatiivisia vaikutuksia Heinämaan rakennettuun kulttuuriperintöön. Päinvastoin Heinämaalla on ongelmana arvokkaiden rakennusten jääminen kesä- ja

kakkosasunnon asemaan, jolloin rakennusten kunto vähitellen pääsee rapistumaan.

Heinjoen rantavyöhyke on merkitty molemmin puolin jokea arvokkaaksi luonnonalueeksi. Erityisiä arvoja ovat joki, jokiuoma ja lehdot. Kaavamerkinnässä ei ole otettu huomioon olemassa olevia pihvoja.

Rakennuksessa on kiinteistökohtainen vesi- ja jätevesijärjestelmä. Kiinteistö sijaitsee vesistön äärellä. Heinämaan pohjavesialueelle on matkaa noin 500 metriä.

Rakennusjärjestyksen määräykset:

Kiinteistö on kooltaan 1 430 m<sup>2</sup>, joten se on pienempi, kuin rakennusjärjestyksen edellyttämä vähimmäiskoko uudelle rakennuspaikalle. Kiinteistö on ollut rakennettu jo 50-luvulla ja se on lohkottu erilleen Mäkelän kiinteistöstä (560-405-2-83X) vuonna 1990. Rakennusjärjestyksen mukainen rakentamisen määrä saa olla korkeintaan 10 % kiinteistön pinta-alasta, eli tämän kiinteistön kohdalla 143 k-m<sup>2</sup>.

#### **Kaavoituspäällikkö:**

Päättäen myöntää suunnittelutarveratkaisun kiinteistölle 560-405-2-100 kesäasunnon muuttamiseksi ympärivuotiseen asumiseen. Käyttötarkoituksen muutokselle tulee hakea rakennuslupa, jonka yhteydessä tarkistetaan mm. jätevesijärjestelmän riittävyys. Myös maantieliittymälle tulee hakea tarvittaessa käyttötarkoituksen muutos Pirkanmaan ELY-keskuksesta.

Rakennuspaikka on osa Heinämaan kylän valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Kiinteistö on ollut rakennettu ainakin 50-luvulta saakka. Ympärivuotinen asuminen edistää kohteen säilymistä. Käyttötarkoituksen muuttaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Suunnittelutarveratkaisu on voimassa kaksi vuotta, jona aikana tulee hakea rakennuslupaa.

Päätöksen antopäiväksi asetetaan 20.10.2022.

#### **Sovelletut oikeusohjeet**

MRL §:t 16 ja 137

## Oikaisuvaatimusohje

Päätöksen antopäivä 20.10.2022
Tämä lupapäätös on annettu julkipanon jälkeen yllä mainittuna antopäivänä. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisten tietoon antopäivänä.  Mikäli olette tyytymätön päätökseen, Teillä on oikeus tehdä asiasta kirjallinen oikaisuvaatimus ja saada lupa-asianne näin Orimattilan kaupungin kaupunkikehitysvaliokunnan käsiteltäväksi.  Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa yllä mainitusta antopäivästä, sitä päivää kuitenkaan mukaan lukematta. Mikäli oikaisuvaatimuksen viimeinen päivä on arkilauantai, pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulutahi juhannusaatto, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa perille ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.  Oikaisuvaatimus on osoitettava kaupunkikehitysvaliokunnalle ja toimitettava Orimattilan kaupungin maankäyttöön. Oikaisuvaatimuksen tekijän tai hänen asiamiehensä tulee allekirjoittaa oikaisuvaatimuskirjelmä. Kirjelmästä tulee käydä ilmi mihin päätökseen haetaan muutosta ja millä perusteella.
Orimattilassa, päätöspäivänä  Suvi Lehtoranta Kaavoituspäällikkö puh. 040 515 5183
Orimattilan kaupunki, maankäyttö postiosoite: PL 46, 16301 ORIMATTILA katuosoite: Erkontie 9, 16300 Orimattila

## PERUSTEVALITUSOHJE

<b>Perustevalitusviranomaisen ja -aika</b>	Kunnan hyväksymään taksaan perustuvaan maksuun tyytymätön voi tehdä maksusta verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetun lain (706/2007) 9 §:ssä tarkoitetun perustevalituksen. Perustevalituksen voi tehdä sillä perusteella, että julkinen saatava on määrätty tai maksuunpantu virheellisesti. Perustevalitus on tehtävä viiden vuoden kuluessa sitä seuranneen vuoden alusta lukien, jona saaminen on määrätty tai maksuunpantu.  Lasku on maksettava perustevalituksen tekemisestä huolimatta laskuun merkittyyn eräpäivään mennessä.
	Viranomaisen, jolle perustevalitus tehdään, ja sen yhteystiedot:  <b>Hämeenlinnan hallinto-oikeus</b> <a href="http://www.oikeus.fi/hallinto-oikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus">www.oikeus.fi/hallinto-oikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus</a> Raatihuoneenkatu 1 13100 Hämeenlinna 029 56 42210 faksi 029 56 42269 hameenlinna.hao(at)oikeus.fi Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <a href="https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet">https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet</a>