

Tilan 543-406-1-387 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 17.11.2020 § 114
1139/10.03.00.03/2020

Tilalle Viertola 543-406-1-387, jonka pinta-ala on noin 22,30 ha, haetaan rakentamista koskevaa suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä yksiasuntoisen, ½1¾-kerroksisen, 200 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja 1-kerroksisen, 100 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentamiseksi. Rakennuspaikan muodostaa pinta-alaltaan 22,30 ha:n suuruinen tila Viertola 543-406-1-387. Rakennuspaikka sijaitsee osoitteessa Huhkalantie 123.

Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee valkoisella alueella, jolle voidaan osoittaa paikallista merkitystä omaavaa maankäyttöä. Kaavamääräyksen mukaan alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ohjattava taajamatoimintojen alueille ja kyliin. Uusimaa-kaava 2050:ssa, jonka maakuntavaltuusto on hyväksynyt 25.8.2020 ja joka ei vielä ole lainvoimainen eikä voimassa, rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskevat yleiset suunnittelumääräykset. Kaavassa osoitettujen keskusten, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuvan asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, palveluiden saavutettavuus ja kestävä liikumisen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja.

Lepsämän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva tila on osoitettu maatalousalueeksi, viljelymaisema (MT-2) ja maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-2). Haettu rakentaminen sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M-2) ja mitoitusvyöhykkeelle 4 (mit4). Tilalla sijaitseva päärakennus on osayleiskaavassa osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi (sr-1(13)), joka tulisi säilyttää.

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Lisäksi hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista Lepsämän oikeusvaikutteisen osayleiskaavan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen säilyttämistä koskevasta määräyksestä.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan sillä, että saman sisältöinen suunnittelutarveratkaisu/poikkeamispäätös on myönnetty jo vuonna 2017, mutta rakennuslupaa ei tuolloin haettu. Aiemin lupaa haettiin 400 k-m²:n suuruiselle omakotitalolle, mutta nyt vain 200 k-m²:lle.

Naapurien kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hakemuksen johdosta eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

Lausunnot

Elinvoimalautakunnan 17.10.2017 § 34 tekemään suunnittelutarverakaisuun/poikkemispäätökseen liittyi Maakuntamuseon lausunto sekä tuolloin hakijan toimittama Klaukkalan Rakenne Oy:n rakennusteknisen lausunto Lepsämän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa säilytettäväksi osoitetusta kulttuurihistoriallisesta rakennuksesta.

Maakuntamuseon näkemyksen mukaan Huhkalantie 123 asuinrakennuksella pihapiireineen on paikallishistoriallista merkitystä osana Lepsämän kylän 1900-luvun alun edustamaa pientilarakentamista ja kohde on maiseman kannalta tärkeä. Ottaen kuitenkin huomioon sen nykykunnan, asuinrakennuksen vaatimattoman koon nykyasumiseen ja kunnostustoimenpiteiden puutteen, ei maakuntamuseo vastusta rakennuksen purkamista.

Klaukkalan Rakenne Oy:n ausunnossa todetaan, ettei asuinrakennus ole ollut pitkään aikaan asuinkäytössä ja sen perustukset ovat vaurioituneet, ja tämän seurauksena lattiarakenteet ovat painuneet. Lausunnon mukaan rakennus on tullut elinkaarensa päähän.

Suunnittelutarvekaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee harvaan asutulla maaseudulla Lepsämän kyläkeskuksen eteläpuolella Huhkalantien varrella. Kyseessä on vanha maatilan talouskeskus. Rakennuspaikan itäpuolella nousee Huitunmäki metsäalueineen. Muihin ilmansuuntiin avautuu pihapiirissä olevan pihapuuston takaa Lepsämänjoen jokilaakson viljelymaisema.

Talouskeskuksen asuinrakennus ja talousrakennus sijaitsevat Huhkalantien länsipuolella olevalla kumpareella ja vanha maatalouden harjoittamista varten rakennettu navettarakennus hieman alempana kumpareen rinteessä. Hakemuksen kohteena olevalla tilalla on lisäksi 5 000 m²:n suuruisella määrälalla Huhkalantien vastakkaiselle puolelle sijoittuva omakotitalo, joka on rakennettu vuonna 2013 myönnettyyn suunnittelutarvekaisuun perustuen.

Tarkoituksena on purkaa vanha, huonokuntoinen päärakennus sekä vanha talousrakennus ja rakentaa uusi omakotitalo ja talousrakennus näiden rakennusten paikoille.

Rakennuspaikka sijaitsee Lepsämän alakoulun lukitulla oppilaaksiottoalueella. Matkaa alakouluun on noin 2,8 km ja Klaukkalan taajamassa sijaitsevaan yläkouluun ja muihin palveluihin noin 6,7-7,7 km. Lepsämäntien pohjoisreunaa kulkee kevyen liikenteen väylä. Koulureittejä ei millään luokkasteella ole luokiteltu vaaralliseksi koulutieksi. Joitakin julkisen liikenteen vuoraja kulkee Lepsämäntietä ja Takkulantietä, jonka varrella sijaitsevalle pysäkillä on matkaa rakennuspaikalta noin 1,2 km. Liikkuminen alueella perustuu pääasiassa yksityisautoiluun. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyyn vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Lepsämän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa on ajankohdan 1.1.2000 mukaiselle tilalle 543-406-1-387 osoitettu yhden uuden rakennuspaikan muodostamismahdollisuus. Tämä rakentamismahdollisuus on toteutettu edellä mainitulla määrälalla kuntasuunnittelulautakunnan päätöksen 26.2.2013 § 19 mukaisesti.

Elinvoimalautakunta on kokouksessaan 17.10.2017 § 34 tehnyt nyt ko. rakennuspaikalle myönteisen suunnittelutarvekaisun/poikkeamispäätöksen 400 k-m²:n suuruisen asuinrakennuksen ja 100 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentamiseksi. Rakennuslupaa ei kuitenkaan haettu säädettyssä ajassa, vaan lupa raukesi syksyllä 2019. Olosuhteet alueella eivät ole muuttuneet edellä mainitun päätöksen jälkeen.

Koska hakemuksen kohteena olevalle rakennuspaikalle on jo aiemmin myönnetty suunnittelutarvekaisu vanhan asuinrakennuksen korvaamiseksi uudella asuinrakennuksella eikä maakuntamuseo vastusta osayleiskaavassa säilytettäväksi osoitetun asuinrakennuksen purkamista, voidaan katsoa, että hakemuksen mukainen rakentaminen 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. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Lepsämän oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaan Huhkalantie 123:ssa sijaitseva asuinrakennus on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi (sr-1), joka tulee säilyttää siten, etteivät sen kulttuurihistorialliset arvot vaarannu. Hakemuksen mukaan kyseinen asuinrakennus on osoitettu purettavaksi.

Nurmijärven rakennusperintöselvityksessä todetaan, että Viertolan tilan puinen, harjakattoinen päärakennus on rakennettu 1920-luvun puolella ja se on tyypillinen 1920-luvun pientilan päärakennus. Asuinrakennus on arvotettu luokkaan 2 kuuluvaksi kohteeksi, joka on rakennustyyppinsä hyvä edustaja. Kohteella on paikallishistoriallista merkitystä ja se on ympäristökokonaisuuden ja maiseman kannalta tärkeä. Rakennusperintöselvityksessä kohde on esitetty säilytettäväksi.

Klaukkalan Rakenne Oy:n lausunnossa on todettu, ettei asuinrakennus ole ollut pitkään aikaan asuinkäytössä ja sen perustukset ovat vaurioituneet. Tämän seurauksena lattiarakenteet ovat painuneet. Lausunnon mukaan rakennus on tullut elinkaarensa päähän.

Maakuntamuseon lausunnossa todetaan, että ottaen huomioon asuinrakennuksen nykykunnan, vaatimattoman koon nykyasumiseen ja kunnostustoimenpiteiden puutteen, ei maakuntamuseo vastusta rakennuksen purkamista.

Annettuihin lausuntoihin perustuen voidaan katsoa, että rakennuksen purkamiselle on olemassa erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista Lepsämän oikeusvaikutteisen osayleiskaavan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen säilyttämistä koskevasta määräyksestä.

Suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta on tutkinut asian ja katsoo, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamat edellytykset esittelytekstissä esitetyin perusteiden ehdolla, että

- rakentaminen on sovitettava kooltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan, väriykseltään,

sijainniltaan, korkeusasemaltaan ja rakennustavaltaan maisemaan ja ympäristökokonaisuuteen.
- Vanha asuinrakennus puretaan rakennustoimenpiteen yhteydessä.

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei esitetyin ehdoin 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. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä. Elinvoimalautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisen osayleiskaavan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen säilyttämistä koskevasta määräyksestä.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen. Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös ovat voimassa kaksi vuotta päätöksen antamispäivästä lukien, jona aikana rakennusvalvontaviranomaiselta tulee hakea rakennuslupaa, muutoin suunnittelutarveratkaisu/poikkeamispäätös raukeaa.

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 §, 137.1 §, 171 §, kunnan hallintosääntö 21 §.

Valmistelija

Yleiskaavainsinööri Arja Junntila, puh. 040 317 2530

Päätös

Esitys hyväksyttiin.