

Tilan 543-406-11-110 kahden määräalan rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 16.06.2020 § 67
736/10.03.00.03/2020

Tilan Tervämäki 543-406-11-110 kahdelle noin 5 000 m²:n suuruiselle määräalalle haetaan rakentamista koskevaa suunnittelutarveratkaisua. Kummallekin määräalalle on tarkoitus rakentaa yksiasuntainen, 2-kerroksisen, 300 k-m²:n suuruinen omakotitalo sekä asemapiirroksen mukaan 60 k-m²:n suuruinen talousrakennus. Rakennuspaikat sijaitsevat Lepsämän länsiosassa lähellä Vihdin kunnan rajaa osoitteen Palsinkorventie 85 länsipuolella.

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 Helsingin seudun vaihemaakuntakaavaehdotuksessa rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskevat yleiset suunnittelumääräykset. Maakuntakaavaehdotuksessa osoitettujen keskustien, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuva asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, palveluiden saavutettavuus ja kestävä liikkuksen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, tärinä- ja päästöhaittoja.

Valtuuston vuonna 2010 hyväksymässä Lepsämän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena olevat rakennuspaikat sijaitsevat maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-3) laajalla yhtenäisellä metsäalueella ja mitoitusvyöhykkeellä 4 (mit4).

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista oikeusvaikutteisen osayleiskaavan rakentamisen enimmäismäärää koskevasta määräyksestä.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavasti:

"Kyseessä on M3-alue. Palsinkorventien varressa on kuitenkin jo olemassa olevaa säännöllistä väljää omakotitaloasutusta lähes koko tien mitalta, joten esimerkiksi metsästyskäyttö ei ole enää mahdollista.

Kunnan strategiassa 2018-2025 mainitaan mm. seuraavaa: "Elinvoimaiset kylät ovat yksi vahvuutemme. Taajamien ympärillä sijaitsevat kylät tarjoavat monipuolisuutta ja taajamille vaihtoehtoisia asuinympäristöjä. Kylien houkuttelevuuden, kasvun ja kehittymisen turvaamiseksi käytämme maan-käyttö- ja rakennuslain uudistuksen tarjoamia mahdollisuuksia nopeuttaa ja joustavoittaa kylien maankäytön suunnittelua ja rakentamista kylissä."

Nyt kyseessä oleva hakemus uusista tonteista ja omakotitaloista noudattaa kunnan nykyistä strategiaa."

Naapurien kuuleminen

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

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena olevat rakennuspaikat sijaitsevat Lepsämän kyläkeskuksen länsipuolella lähellä Vihdin kunnan rajaa. Laajan metsäalueen halkovan Palsinkorven yksityistien varteen on pääasiassa suurin rakennusluvin rakentunut omakotiasutusta. Hakemuksen kohteena olevat määräalat sijoittuvat Palsinkorventien pohjoispuolen metsäalueelle. Toinen rakennuspaikoista rajautuu etelästä Palsinkorventiehen. Kulku rakennuspaikoille on osoitettu samasta liittymästä.

Alue on Lepsämän alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Alakouluun on rakennuspaikalta matkaa noin 2,5 km ja Klaukkalan taajamassa sijaitsevaan yläkouluun ja muihin palveluihin noin 8-10 km. Koulumatkoja ei Koululiitu-ohjelmalla ole arvioitu vaaralliseksi koulutieksi. Lepsämäntien varrella on kevyen liikenteen väylä. Takkulantien varrella on noin 250 metrin matka, jolla ei ole kevyen liikenteen väylää. Joitakin paikallisia julkisen liikenteen vuoroja kulkee Lepsämäntietä ja Takkulantietä, joilla sijaitseville pysäkeille on rakennuspaikalta matkaa noin 2,5-3,0 km. Liikkuminen alueella perustuu yksityisautoiluun. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyn vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Valtuuston vuonna 2010 hyväksymässä Lepsämän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa ajankohdan 1.1.2000 tilajaotuksen mukaiselle tilalle Tervämäki 543-406-11-92, jonka pinta-ala oli tuolloin 16,54 ha, osoitettu yhteensä 3 rakennuspaikka. Näistä yksi oli jo toteutettu vuonna 2000 lohkotulla tilalla 543-406-11-109 ja yksi tilalla 543-406-11-110. Kolmannelle rakennuspaikalle kuntakehitystoimikunta myönsi suunnittelutarveratkaisun 31.8.2010 § 90 omakotitalon rakentamiseksi tilan 543-406-11-110 määräalalle. Määräala on vuonna 2011 lohkottu tilaksi 543-406-11-121 ja sillä sijaitsee vuonna 2012 valmistunut omakotitalo. Näin ollen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaiset rakentamismahdollisuudet ajankohdan 1.1.2000 tilajaotuksen mukaiselle tilalle Tervämäki 543-406-11-92 on jo käytetty.

Osayleiskaavassa on laajalle alueelle samanaikaisesti tehdyin selvityksin ja emätilakohtaiseen mitoitusvyöhykkeittäin tapahtuvaan tarkasteluun perustuen arvioitu rakentamismahdollisuuksia tilakohtaisesti. Mitoitusvyöhykkeet on laadittu yhdyskuntarakenteeseen ja maisemaan perustuen. Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee kaukana kyläkeskuksesta ja koulusta, eikä sijainti näin ollen ole edullinen yhdyskuntarakenteen kannalta. Emätilaa on jo käytetty runsaasti rakentamiseen. Haettu rakentaminen ei ole osayleiskaavan periaatteiden mukaista.

Kun otetaan huomioon rakennuspaikkojen epäedullinen sijainti yhdyskuntarakenteessa, emätilalla jo toteutunut rakentaminen ja se, että alueen rakentamismahdollisuuksia on tutkittu laajalla alueella tehdyin selvityksin sekä emätilakohtaiseen mitoitusvyöhykkeittäin tapahtuvaan tarkasteluun perustuen, ei haetulle rakentamiselle ole olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin tarkoittamia edellytyksiä. Hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun lupaan suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen lupakäsittelyssä.

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Lepsämän oikeusvaikutteisen osayleiskaavan yleisissä määräyksissä on esitetty laskentatapa, jolla ajankohdan 1.1.2000 tilajaotuksen mukaisille tiloille on laskettu tilojen rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärät sekä laskentatapa, jolla nämä rakentamismahdollisuudet jaetaan 1.1.2000 jälkeen lohkotuille tiloille. Ajankohdan 1.1.2000 tilajaotuksen mukaiselle tilalle Tervämäki 543-406-11-92 on osayleiskaavassa osoitettu yhteensä 3 rakennuspaikka, jotka on jo toteutettu. Nyt haetaan lupaa vielä kahdelle rakentamismahdollisuudelle.

Osayleiskaavaa laadittaessa ajankohdan 1.1.2000 tilajaotuksen mukaisen tilan Tervämäki 543-406-11-92 alueella sijaitsi kaksi asuinrakennusta. Toinen vuonna 2000 lohkotulla tilalla Suvirinne 543-406-11-109 ja toinen emäkiinteistöksi jääneellä tilalla Tervämäki 543-406-11-110. Osayleiskaavan mitoituksen mukaisesti on tilan Tervämäki 543-406-11-110 määräalalle myönnetty suunnittelutarveratkaisu omakotitalon rakentamiseksi vuonna 2010. Määräalalle on rakennettu omakotitalo ja se on vuonna 2011 lohkottu tilaksi Ryysyranta 543-406-11-121.

Osayleiskaavassa on laajalle alueelle samanaikaisesti tehdyin selvityksin ja emätilakohtaiseen mitoitusvyöhykkeittäin tapahtuvaan tarkasteluun perustuen arvioitu rakentamismahdollisuuksia tilakohtaisesti. Mitoitusvyöhykkeet on laadittu yhdyskuntarakenteeseen ja maisemaan perustuen. Haettuun poikkeamiseen suostuminen tarkoittaa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen mukaisesti, että myös muihin osayleiskaavan rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärän ylittäviin poikkeamisiin tulisi suostua.

Hakemuksen tueksi ei ole olemassa erityisiä syitä ja haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun lupaan suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen lupakäsittelyssä.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista oikeusvaikutteisen osayleiskaavan rakentamisen enimmäismäärää koskevasta määräyksestä.

Suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle ei ole olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin tarkoittamia edellytyksiä. Hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun lupaan suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen lupakäsittelyssä. Elinvoimalautakunta päättää tehdä kielteisen suunnittelutarveratkaisun esittelytekstissä esitetyin perustein.

Poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi ei ole olemassa erityisiä syitä ja haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Elinvoimalautakunta päättää tehdä kielteisen poikkeamispäätöksen esittelytekstissä esitetyin perustein.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16 § 1 mom., 137 § 1 mom., 171 §, kunnan hallintosäntö 21 §.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, puh. 040 317 2530

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

