

Tilan 543-406-18-0 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 17.11.2020 § 113
1140/10.03.00.03/2020

Tilalle Lähderinne 543-406-18-0, jonka pinta-ala on 7 020 m², haetaan rakentamista koskevaa suunnittelutarveratkaisua yksiasuntoisen, 2-kerroksisen, 200 k-m²:n suuruisen omakotitalon rakentamiseksi sekä rakennuspaikalla olevan, 65 k-m²:n suuruisen lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi sivuasunnoksi. Rakennuspaikka sijaitsee Lepsämässä osoitteessa Mäkelänrinteentie 43.

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. Alueelle on osoitettu myös ulkoilureitti, joka on maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävä.

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 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 liikunnan edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja.

Valtuuston vuonna 2010 hyväksymässä Lepsämän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-2) ja mitoitusvyöhykkeellä 3 (mit3). Tilan pohjoispuolitse on osoitettu ulkoilureitin yhteystarve ja eteläpuolelle on osoitettu tieliikenteen yhteystarve, joka perustui Uudenmaan liikennejärjestelmäsuunnitelmien sauma-alueen tieverkkoselvitykseen (SAUMA). Voimassa olevassa maakuntakaavassa liikenneväylän merkintää ei ole.

Hakijan perustelut

Naapurien kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hakemuksen johdosta, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. Naapurikiinteistön 543-406-10-16 omistajan tytär on kuitenkin huomauttanut, että tilan 543-406-10-16 kautta hakemuksen kohteena olevalle tilalle kulkeva rasiestie ei tule kestävästi rakentamisaikaisia raskaita kuljetuksia ilman, että ympäristö siitä kärsii.

Hakijan vastine

Hakijalle on toimitettu esitetyt mielipiteet selityksen antamista varten hallintolain 34 ja 33 §:ien mukaisesti. Vastineessaan hakija toteaa mm. seuraavaa: ” Tie on rasiestie n. 20 m pitkä pätkä naapurin tontin läpi. Olemme kunnostaneet tien yksin omalla kustannuksellamme erinomaiseen kuntoon, ojat kaivettu, tierumpu 30 cm lisätty, (ennestään oli 1 rumpu), mursketta laitettu runsaasti lisää, mitään tien peittämistä millään kelillä ei ole ollut, vaikka meille on sorarekkakin käynyt tuomassa pihaan mursketta, tienpätkä on erittäin vahva, lisäksi me olemme ainoat tien käyttäjät, ja

vastaamme yksin tien kunnosta, koska tie menee vain meidän pihaan, eikä naapureilla ole mitään kulkemista tiellä. Rakentamisen aikanaan ei mitään rekkoja kulje sinne koko aikana, kuorma-autoja todennäköisesti muutamia kertoja, muutenhan tavarat ovat pakettiautolla ja peräkärryllä kuljetettavaa ja meidän pihassa mahtuu vaikka kuorma-autolla kääntymään, ja sinne voi ajaa ihan suoraan, eli risteystäkään ei tällä rasiteta.”

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Lepsämän kyläkeskuksen länsipuolella lähellä Vihdin kunnan rajaa. Vihtiin johtavan Jokipellontien ja siitä erkanevan Mäkelänrinteentien varrelle on muodostunut runsaasti nauhamaista asutusta, joista suurin osa on omakotitaloja. Mäkelänrinteentien päässä sijaitsee hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan lisäksi kaksi kiinteistöä, joilla on lomarakennukset. Rakennuspaikan eteläpuolella nousee kalliainen mäki-alue ja pohjois- ja itäpuolella kosteikkoalue.

Hakemuksen kohteena olevalla rakennuspaikalla sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 24 k-m²:n suuruinen lomarakennus ja 32 k-m²:n suuruinen sauna. Hakijan ilmoituksen mukaan lomarakennuksen kerrosala on 36 k-m². Tarkoituksena on rakentaa omakotitalo ja muuttaa oleva lomarakennus sivuasunnoksi. Kulku rakennuspaikalle on osoitettu naapurikiinteistön 543-406-10-16 läpi kulkevaa 5 m:n levyistä rasiatietä pitkin.

Alue on Lepsämän alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Matkaa alakouluun on noin 4,9 km. Klaukkalan taajamassa sijaitsevaan yläkouluun on matkaa noin 8,4 km ja muihin palveluihin 8,5-9,5 km. Jokipellontien ja Takkulantien varrella ei ole kevyen liikenteen väylää. Koululiitu-ohjelmalla arvioituna ei koulureittejä ole arvioitu vaaralliseksi koulutiekiksi, mutta teiden ylitykset voivat olla vaarallisia pienimmille koululaisille. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Klaukkalan taajamasta, mutta joitakin vuoroja myös Takkulantieltä, jolla sijaitsevalle pysäkillä on rakennuspaikalta matkaa noin 1,7 km. Liikkuminen alueella edellyttää yksityisautoilua. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyin vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Kyseessä on ennestään rakentamiseen käytetty rakennuspaikka ja ympäröivä rakennuskanta koostuu pääasiassa omakotitaloista. Tarkoituksena on korvata lomarakennus omakotitalolla ja muuttaa lomarakennus sivuasunnoksi. Lepsämän oikeusvaikutteisen osayleiskaavan yleisissä määräyksissä todetaan sivuasunnon rakentamisen osalta seuraavaa: ”Ns. sivuasunnolla tarkoitetaan asuntoa, joka liittyy toiminnallisesti ns. pääasuntoon. Rakennuspaikalle saa rakentaa sivuasunnon, jos rakennuspaikan koko on vähintään 5 000 m² (0,5 ha) ja sillä on ennestään vain yksi asunto. Sivuasunnon rakentamisen edellytyksenä on lisäksi, että se rakennetaan pääasunnon yhteyteen tai sen pihapiiriin siten, että rakennuksilla on yhteinen vesihuolto, tieliittymä ja piha-alue. Sivuasunnon ja pääasunnon tulee muodostaa kokonaisuus. Sivuasunnon ja pääasunnon rakennuspaikan erottaminen itsenäisiksi tiloiksi edellyttää kunnan suostumusta. Sivu-asunto tulee suunnitella liikuntaesteettömäksi. Sivuasunto saa olla enintään yksikerroksinen ilman kellaria ja kerrosala saa olla enintään 80 k-m². Sivuasuntoa ei saa laajentaa 80 k-m² suuremmaksi.”

Suunniteltu asuinrakennus on asemapiirroksen mukaan osoitettu rinteeseen tilan itäosaan niin, että sivuasunnoksi muutettavan lomarakennuksen ja asuinrakennuksen välinen etäisyys olisi alle 20 metriä ja rakennettava omakotitalo sekä olevat rakennukset muodostaisivat yhtenäisen pihapiirin. Rakennuspaikan koko täyttää sekä sivuasunnon rakentamiselle asetetun että osayleiskaavan mukaisen rakennuspaikan vähimmäispinta-alan, joka tässä tapauksessa on myös 5 000 m².

Koska kyseessä on jo ennestään rakentamiseen käytetty rakennuspaikka ja rakentaminen on osayleiskaavan periaatteiden mukaista, 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.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

Elinvoimalautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin tarkoittamat edellytykset esittelytekstissä esitetyin perustein ehdolla, että

- omakotitalo tulee tehdä asemapiirroksen mukaisesti sivuasunnoksi muutettavan lomarakennuksen yhteyteen siten, että asunnoilla on yhteinen vesihuolto, jätevesien käsittelyjärjestelmä, tieliittymä, sisäänkäyntipiha ja piha-alue.
- Sivuasunnon ja pääasunnon tulee muodostaa kokonaisuus, jota ei saa maanmittaustoimituksella erottaa itsenäisiksi tiloiksi.

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.

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

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

Sovelletut oikeusohjeet:

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

Valmistelija

Yleiskaavainsinööri Arja Junttila, puh. 040 317 2530

Päätös

Esitys hyväksyttiin.