

# Tilan 543-406-1-386 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 19.01.2021 § 2  
1459/10.03.00.03/2020

Tilalle Sinirinne 543-406-1-386, jonka pinta-ala on 5 000m<sup>2</sup>, haetaan rakentamista koskevaa suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä yksiasuntoisen 1-kerroksisen 300 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen omakotitalon ja 1-kerroksisen 80 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen autotallin rakentamiseksi. Rakennuspaikka sijaitsee Lepsämässä osoitteen Huhkalantie 120 kaakkoispuolella.

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Lisäksi hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista Lepsämän oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mitoitukselta.

Hakijan perustelut

Hakija ei hakemuksessaan ole perustellut hakemustaan, mutta on puhelimitse ilmoittanut, että tilan 543-406-1-26 määrälle, joka on nyt hakemuksen kohteena oleva tila, on vuonna 1988 myönnetty suora rakennuslupa omakotitalon rakentamiseksi.

Naapureiden kuuleminen

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

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

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.

Maakuntahallitus on 7.12.2020 määrännyt Uusimaa-kaava 2050:n tulemaan voimaan. Kaava tulee voimaan, kun siitä on kuulutettu alueen kunnissa. Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena oleva 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 liikuminen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja.

Valtuuston vuonna 2010 hyväksymässä Lepsämän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M-2) ja mitoitusvyöhykkeelle 4 (mit1). Alue on osoitettu alueen osaksi, joka on luonnonsuojellisesti erityisen arvokas (kalliot) (sl-3(7)).

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee harvaan asutulla maaseudulla Lepsämän kyläkeskuksen eteläpuolella Huhkalantien varrella. Rakennuspaikka sijoittuu metsäisen Huitunmäen

länsirinteeseen. Rakennuspaikka rajautuu lännestä ja pohjoisesta rakennettuihin rakennuspaikkoihin.

Huitunmäki on luonnonsuojelullisesti erityisen arvokas kallioalue. Kaavamääräyksen (SI-3(7)) mukaan *”alueella on maisemallista merkitystä ja arvokkaita luonnonesiintymiä. Aluetta pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan käytettäessä ja hoidettaessa on turvattava maiseman ja luonnon erityispiirteiden säilyminen. Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueella on voimassa MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä tai muuta tähän verrattavaa toimenpidettä.”* Kallion maisemalliset arvot ovat merkittävimmät. Kasvillisuus tai geologia ovat huomioon otettavia, mutta eivät arvokkaita.

Rakennuspaikka sijaitsee Lepsämän alakoulun luitulla 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 luokka-asteella ole luokiteltu vaaralliseksi koulutieksi. Joitakin julkisen liikenteen vuoraja kulkee Lepsämäntietä ja Takkulantietä, jonka varrella sijaitsevalle pysäkille on matkaa rakennuspaikalta noin 1,2 km. Liikkuminen alueella perustuu pääasiassa yksityisautoiluun. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyin vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on rekisteröity vuonna 1990. Lepsämän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa ei ajankohdan 1.1.2000 mukaiselle tilalle Sinirinne 543-406-1-386 ei ole osoitettu uuden rakennuspaikan muodostamismahdollisuutta.

Osayleiskaavassa on laajalle alueelle samanaikaisesti tehdyin selvityksin ja emätilakohtaiseen mitoitusvyöhykkeittäin tapahtuvaan tarkasteluun perustuen arvioitu rakentamismahdollisuuksia tilakohtaisesti. Mitoitusvyöhykkeet on laadittu yhdyskuntarakenteeseen ja maisemaan perustuen.

Osayleiskaavan mukainen mitoitus on laskettu emätiloittain. Emätilatarkastelun poikkileikkauksajankohta on 1.7.1959, joka on rakennuslain voimaantuloajankohta. Emätilakohtainen rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärä on jaettu siitä muodostettujen tilojen kesken 1.1.2000 mukaisen kiinteistöjaotuksen perusteella tilojen muunnettujen pinta-alojen suhteessa. Hakemuksen kohteena oleva tila Sinirinne 543-406-1-386 on lohkotila vuonna 1927 rekisteröidystä emätilasta Kih 543-406-1-26, jonka pinta-ala oli tuolloin 52,47 ha. Tästä emätilasta oli ajankohtaan 1.1.2000 mennessä muodostettu 6 lohkotilaa: hakemuksen kohteena oleva tila 543-406-1-386 (pinta-ala 0,50 ha, rakentamaton), 543-406-1-379 (pinta-ala 9,37 ha, rakentamaton), 543-406-1-380 (pinta-ala 18,37 ha, rakennettu), 543-406-1-381 (pinta-ala 9,79 ha, rakennettu), 543-406-1-411 (pinta-ala 2,09 ha, rakentamaton), 543-406-1-412 (pinta-ala 10,33 ha, rakentamaton). Lisäksi oli muodostettu yksi lohkotila 543-406-1-385 (pinta-ala 0,50 ha, rakennettu) yhdistämällä toisesta emätilasta peräisin olevan määrääalan kanssa. Kihin emätilan (kiinteistötunnus nykyisin 543-406-1-518) pinta-alaksi oli tuolloin jäänyt 1,29 ha ja se on rakennettu. Osayleiskaavan mitoitusperiaatteiden mukaisesti uudet rakentamismahdollisuudet (2 kpl) sijoituivat tiloille 543-406-1-379 (pinta-ala 9,38 ha, rakentamaton) ja 543-406-1-412 (pinta-ala 10,33 ha, rakentamaton). Rakentamattomista tiloista rakentamismahdollisuutta ei osoitettu nyt hakemuksen kohteena olevalle tilalle 5439406-1-386 (pinta-ala 0,50 ha) eikä tilalle 543-406-1-411 (pinta-ala 2,09 ha). Hakemuksen kohteena olevan tilan rakentamismahdollisuuden suhdeluku on 0,04. Suhdeluvun pitäisi olla vähintään 0,50, jotta rakentaminen olisi osayleiskaavan mitoituksen mukaan mahdollista.

Haettu rakentaminen ei ole osayleiskaavan periaatteiden mukaista. Täten voidaan katsoa, että 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 oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa on ajankohdan 1.1.2000 mukaisen tilajaotuksen mukaisille tiloille osoitettu tilojen enimmäisrakentamismahdollisuudet. Osayleiskaavan mitoituksen mukaan hakemuksen kohteena olevalle tilalle Sinirinne 543-406-1-386 ei ole osoitettu rakentamismahdollisuutta.

Osayleiskaavassa on arvioitu tiloittain enimmäisrakentamismahdollisuudet emätilakohtaiseen mitoitusarkasteluun perustuen. Osayleiskaavan tavoitteena oli saada kokonaiskuva kaava-alueen rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärästä ja niiden sijoittumisesta. Toisena tavoitteena oli saada suunnittelutarveratkaisujen käsittelyyn samoin perustein arvioitu mitoitusnormi kaikkien tilojen osalta, jolloin lupakäsittelyssä tasapuolisen kohtelun vaatimus täyttyy.

Hakijan ilmoittama suora rakennuslupa 88-489 omakotitalon rakentamiseksi on myönnetty 11.11.1988 ja rakennustoimenpiteen aloittamiselle on myönnetty kahden vuoden jatkoaika. Rakentamista ei kuitenkaan aloitettu säädetyssä ajassa ja lupa raukesi. Lähes kolmekymmentä vuotta sitten rauennutta suoraan rakennuslupaa ei voida pitää MRL:n mukaisena erityisenä syytä poikkeamisen myöntämiselle.

Näin ollen voidaan katsoa, ettei hakemuksen tueksi ole olemassa erityisiä syitä ja haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Lupaun suostuminen vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen 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 oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mitoituksesta.

### **Suunnittelutarveratkaisu**

Elinvoimalautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle ei ole olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n 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 oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mitoituksesta esittelytekstissä esitetyin perustein.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen.

### **Sovelletut oikeusohjeet:**

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

**Valmistelija**

Yleiskaavainsinööri Arja Junttila, puh. 040 317 2530

**Päätös**

Esitys hyväksyttiin.