

Tilan 543-406-7-95 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 30.03.2021 § 25
1742/10.03.00.03/2020

Tilalle Perintömaa 543-406-7-95, jonka pinta-ala on 1,00 ha, haetaan rakentamista koskevaa suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä 1-kerroksisen 140 k-m²:n suuruisen varastorakennuksen paikallaan pysyttämiseksi. Rakennuspaikka sijaitsee Lepsämässä osoitteen Paunintie 119 eteläpuolella.

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mitoituksesta.

Hakijan perustelut

Hakija on todennut, että rakennukselle on ollut tilapäinen rakennuslupa ja nyt rakennukselle haetaan pysyvää rakennuslupaa.

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.

Maakuntavaltuusto on 25.8.2020 hyväksynyt Uusimaa-kaava 2050:n kaavakokonaisuuden ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Muutoksenhakuviranomaisena toimiva Helsingin hallinto-oikeus on kuitenkin välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. Täytäntöönpanokielto aiheuttaa sen, että maakuntakaavat eivät ole voimassa ennen kuin hallinto-oikeuden varsinainen päätös ratkaisee asian. Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskevat yleiset suunnittelumääräykset. Kaavassa osoitettujen keskustien, 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-, tärinä- ja päästöhaittoja.

Valtuuston vuonna 2010 hyväksymässä Lepsämän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa rakennuspaikka sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M-2) ja mitoitusvyöhykkeelle 2 (mit2).

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee yli 2 kilometriä luoteeseen Lepsämän kyläkeskuksesta ja se rajautuu pohjoisesta Paunintiehen, lännestä rakennettuihin rakennuspaikkoihin, etelästä peltoalueeseen ja idästä pieneen metsikköön.

Tilalla sijaitsee vuonna 2015 tilapäisellä rakennusluvalla ilman perustuksia merikonteista rakennettu 140 k-m²:n suuruinen varistorakennus. Tilapäisen rakennusluvan perusteluina oli seuraavaa: *"Maankäyttö- ja rakennuslain 176 §:n mukaan tilapäinen lupa voidaan myöntää enintään viiden vuoden ajaksi. Tilapäiseksi on katsottava rakennus, joka on rakenteeltaan, arvoltaan ja käyttötarkoitukseltaan tarkoitettu pysyttäväksi paikallaan enintään mainitun ajan. Ottaen huomioon varistorakennuksen koko, purettavuus ja siirrettävyys on katsottava, että rakennus täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 176 §:n tilapäisen rakennuksen määräykset."* Luvan hakija oli tietoinen, että kyseessä on vain tilapäiseen rakentamiseen soveltuva rakennuspaikka.

Nyt haetaan rakennusalan yrityksen tarpeisiin pysyvää rakennuslupaa 140 k-m²:n suuruiselle varistorakennukselle.

Hakemuksen kohteena oleva tila Perintömaa 543-406-7-95 on lohkotila vuonna 1955 muodostetusta emätilasta Yli-Labbartti, jonka pinta-ala oli tuolloin 33,28 ha. Lepsämän oikeusvaikuteisen osayleiskaavan mitoitus tuotti tälle emätilalle yhteensä enintään 6 rakennuspaikkaa, mutta osayleiskaavaa laadittaessa rakennuspaikkoja oli jo toteutettu 16.

Lepsämän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa on arvioitu tiloittain enimmäisrakentamismahdollisuudet emätilakohtaiseen mitoitusarkasteluun perustuen. Mitoitus on laskettu emätiloittain ja saatu määrä jaettu 1.1.2000 tilajaotuksen mukaisille tiloille. Mitoituksen mukaan ajankohdan 1.1.2000 mukaiselle tilalle Yli-Labbartti 543-406-7-87, jonka pinta-ala oli tuolloin n. 7,01 ha, ei ole osoitettu uuden rakennuspaikan muodostamismahdollisuutta.

Tästä Yli-Labbartin tilasta on vuonna 2001 muodostettu kolme lohkotilaa 543-406-7-94 (rakennettu, pinta-ala n. 2,44 ha), nyt hakemuksen kohteena oleva tila 543-406-7-95 (pinta-ala 1,00 ha) ja 543-406-7-96 (rakennettu, pinta-ala n. 2,09 ha). Vuonna 2018 jäljelle jäänyt osa Yli-Labbartin tilasta yhdistettiin toisesta emätilasta olevaan lohkotilaan tilaksi 543-406-7-109 ja tälle tilalle myönnettiin suunnittelutarveratkaisu omakotitalon rakentamiseksi kylän keskustassa.

Lepsämän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa on laajalle alueelle samanaikaisesti tehdyin selvityksin ja emätilakohtaiseen mitoitusvyöhykkeittäin tapahtuvaan tarkasteluun perustuen arvioitu rakentamismahdollisuuksia tilakohtaisesti. Mitoitusvyöhykkeet on laadittu yhdyskuntarakenteeseen ja maisemaan perustuen. 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 oikeusvaikuteisen osayleiskaavan mitoituksen mukaan hakemuksen kohteena olevalle tilalle ei ole osoitettu uuden rakennuspaikan muodostamismahdollisuutta. Nyt lupaa haetaan uudelle rakennuspaikalle, mikä tarkoittaa poikkeamista osayleiskaavan mitoituksesta.

Hakija ei ole esittänyt erityistä syytä, miksi haettuun poikkeamiseen tulisi suostua.

Hakemuksen kohteena oleva tila Perintömaa 543-406-7-95 on lohkotila emätilasta, jota on jo käytetty rakentamiseen moninkertaisesti enemmän kuin osayleiskaavan mitoituksen osoittama enimmäismäärä. Näin ollen hakemukseen suostuminen vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen lupakäsittelyssä.

Hakemuksen tueksi ei ole olemassa erityisiä syitä ja haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemukseen 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.

Suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta katsoo esittelytekstissä esitetyin perustein, 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 esittelytekstissä esitetyin perustein, 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 §, kunnan hallintosääntö 21 §.

Valmistelija

Yleiskaavainsinööri Arja Junttila, puh. 040 317 2530

Päätös

Esitys hyväksyttiin.