

Tilojen 543-406-5-168 ja 543-406-5-5 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 18.05.2021 § 43
526/10.03.00.03/2021

Tilojen Lepsämän koulutontti 543-406-5-168 (pinta-ala 3 955 m²) ja Uusiportti 543-406-5-5 (pinta-ala 8 435 m²) muodostamalle rakennuspaikalle haetaan rakentamista koskevaa suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä 2-kerroksisen 1250 k-m²:n suuruisen koulurakennuksen ja 50 k-m²:n suuruisen lämpökeskuksen rakentamiseksi. Rakennuspaikka sijaitsee Lepsämän kyläkeskuksessa osoitteessa Lepsämäntie 775.

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Lisäksi hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista osayleiskaavan rakennuspaikalle sijoitettavien rakennusten yhteenlasketusta enimmäiskerrosalasta.

Hakijan perustelut

Hakija ei ole perustellut hakemustaan

Naapureiden kuuleminen

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

Lausunnot

Hankkeen johdosta on naapurin kuultu Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueelta. Lausunto on pyydetty myös Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta.

ELY-keskus toteaa lausunnossaan, ettei rakennusten sijaintiin kiinteistöllä ole huomautettavaa, kun rakennukset sijoitetaan maantien 11345 (Lepsämäntie) suoja-alue ulkopuolelle. Suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle tien keskilinjasta. ELY-keskus ei vastaa rakennushankkeen mahdollisista meluntorjuntatoimenpiteiden kustannuksista ja hulevesien ja puhdistettujen jätevesien johtamiseen maantien sivuojaan suhtaudutaan kielteisesti.

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo toteaa, että vuonna 1929 valmistunut vanha koulurakennus on suojeltu yleiskaavassa. Maakuntamuseo katsoo, että suunnittelutarveratkaisun myöntämiselle ei ole kulttuuriympäristön vaalimiseen liittyviä erityisiä tai sitä heikentäviä vaikutuksia ja puoltaa hakemusta. Maakuntamuseo voi lausua koulukokonaisuuden kannalta tarkemmin rakennuslupavaiheessa.

Kaavoitustilanne

Voimassa olevassa maakuntakaavassa Lepsämän kyläkeskus on osoitettu kyläksi ja alue on pohjavesialuetta

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-, värinä- ja päästöhaittoja. Alue on pohjavesialuetta.

Aluetta koskee myös valtuuston vuonna 2010 hyväksymä Lepsämän oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY-1). Vanha koulurakennus on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi (sr-1/8). Alue on vedenhankintaan soveltuva pohjavesialuetta (luokka II) ja mitoitusvyöhykettä 1 (mit-1)

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Lepsämän kyläkeskuksessa. Kahdesta tilasta muodostuva rakennuspaikka rajautuu lännestä Lepsämäntiehen, jonka vastakkaisella puolella avautuu Lepsämänjokilaakson avoin viljelymaisema. Kyläkeskus sijoittuu koulun ympärille Lepsämäntien itäpuolelle. Kahden rakennetun hakemuksen kohteena olevan tilan lisäksi kokonaisuuteen sisältyy vähän rakennuspaikan eteläpuolella oleva tila Lepsämän kenttä (4 000 m²), joka toimii koulun urheilukenttänä.

Rakennuspaikalla sijaitsee 1920-luvulla valmistunut arkkitehti Toivo Salervon suunnittelema koulurakennus (puukoulu), jota on laajennettu vuonna 1964. Tämä vanha koulurakennus on Lepsämän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi ja säilytettäväksi siten, etteivät sen kulttuurihistorialliset arvot vaarannu. Kohteen läheisyydessä rakentaminen on sovitettava kooltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan, väritykseltään, sijainniltaan, korkeusasemaltaan ja rakennustavaltaan arvokkaaseen rakennettuun kokonaisuuteen.

Pihapiiriin rakennettiin 1980-luvulla ns. kivikoulu ja vuonna 2002 alussa valmistunut laajennus, joka tuhoutui tulipalossa vuonna 2019. Tarkoituksena on rakentaa tuhoutuneen rakennuksen tilalle uusi kerrosalaltaan 1250 k-m²:n suuruinen koulurakennus ja uusi 50 k-m²:n suuruinen lämpökeskus. Rakennuspaikan pohjoisosaan on asemapiirroksessa osoitettu yhteensä 40 autopaikkaa. Maakuntamuseo on lausunnossaan puoltanut hanketta ja katsoo, että suunnittelutarveratkaisun myöntämiselle ei ole kulttuuriympäristön vaalimiseen liittyviä erityisiä tai sitä heikentäviä vaikutuksia.

Kun otetaan huomioon, että kyseessä on ennestään hakemuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen käytetty oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukainen rakennuspaikka ja palaneen koulurakennuksen korvaaminen uudella, 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

Osayleiskaavamääräyksen mukaan rakennuspaikalle sijoitettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 500 k-m², kuitenkin niin, että rakennuspaikan enimmäiskerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Hakemuksen mukainen rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala tulisi olemaan 3228 k-m² ja rakennuspaikan pinta-ala 12390 m² eli noin 26 % rakennuspaikan pinta-alasta. Kun otetaan huomioon myös erillisen urheilukentän pinta-ala 4000 m², on kerrosala noin 20 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Suunniteltu kerrosalan lisäys ei ole merkittävä, kun otetaan huomioon jo rakennettu kerrosala ja että kyseessä on palaneen koulurakennuksen korvaava rakentaminen. Kerrosala on myös huomattavasti vähemmän kuin vastaavilla rakennuspaikoilla asemakaavoitetuilla alueilla sallittu enimmäiskerrosala, joka voi olla jopa 60 % rakennuspaikan pinta-alasta. Näin ollen voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi 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 oikeusvaikutteisen osayleiskaavan rakennuspaikalle sijoitettavien rakennusten yhteenlasketusta enimmäiskerrosalasta.

Suunnittelutarveratkaisu

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

- rakentaminen sovitetaan kooltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan, väriykseltään, korkeusasemaltaan ja rakennustavaltaan arvokkaaseen rakennettuun kokonaisuuteen.

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 esittelytekstissä esitetyin perustein 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 rakennuspaikan enimmäiskerrosalaa 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 Junttila, puh. 040 317 2530

Päätös

Esitys hyväksyttiin.