

Tilan 543-406-8-51 määräalan rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 10.02.2022 § 7
1874/10.03.00.03/2021

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan noin 5000 m²:n suuruinen määräala tilasta Huuna 543-406-8-51. Rakennuspaikka sijaitsee Lepsämän kyläkeskuksessa vastapäätä osoitetta Huunantie 40.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen 300 k-m²:n suuruisen, 1 ¼-kerroksisen omakotitalon ja 1-kerroksisen 100 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentamisen.

Rakentamisrajoitus

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen talousrakennuksen enimmäiskerrosalaa koskevasta määräyksestä.

Hakijan perustelut

Hakija ei ole perustellut hakemustaan.

Naapureiden kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hankkeen johdosta ja tilan 543-406-8-94 omistajat ovat toivoneet, että päärakennus (omakotitalo) sijoitettaisiin vähintään 25 m:n etäisyydelle ja talousrakennus vähintään 15 m:n etäisyydelle kiinteistön 543-406-8-94 rajasta. Rakennukset tulisi sijoittaa niin, ettei naapurikiinteistön asumisviihtyvyyden alene maisemallisten arvojen menetyksen vuoksi. Lisäksi naapuri esittää, ettei tulevan rakennuspaikan raja ulottuisi kiinteistön 543-406-8-94 itäpuolelle.

Vastineena naapurin mielipiteeseen hakija toteaa, että rakentamisen vaihtoehtona olisi talousmetsän kasvattaminen, jolloin näkymä pohjoiseen myös estyisi. Osayleiskaava ohjaa rakennuspaikkojen sijoittelua niin, että maa- ja metsätalouteen jää yhtenäisiä rakentamattomia alueita. Huomautus tontin rajauksesta pyritään ottamaan huomioon mahdollisessa lohkomisessa. Rakennusten sijoitteluun ja määräyksistä poikkeaviin lisävaatimuksiin hakija ei ota kantaa.

Kaavoitustilanne

Voimassa olevassa 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. Alue on pohjavesialuetta.

Valtuuston vuonna 2010 hyväksymässä Lepsämän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee osittain kyläalueella (AT-1) ja osittain maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-1) mitoitusvyöhykkeellä 1 (mit-1). Alue on pohjavesialuetta (pv-2).

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Lepsämän kyläkeskuksessa Huunanmäen pohjoisrinteen metsäalueella. Rakennuspaikka rajautuu lännestä Huunantiehen ja etelästä emäkiinteistöstä lohkottuun rakennuspaikkaan. Määräalan länsiosa Huunantien varrella on osayleiskaavan mukaista kyläaluetta, mutta rakennukset sijoittuvat asemapiirroksen mukaan osayleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle. Asemapiirroksen mukaan asuinrakennuksen kerrosluvuksi on osoitettu 1¾. Rakennuspaikka on keskeistä kyläaluetta ja sijoittuu välittömästi olevien rakennuspaikkojen viereen.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee kyläkeskuksessa Lepsämän alakoulun luki-tulla oppilaaksiottoalueella. Matkaa alakouluun on noin 0,5 km. Klaukkalassa sijaitsevaan yläkouluun on matkaa noin 6,5 km ja muihin palveluihin 7-9 km. Liikkuminen alueella perustuu yksityisautoiluun. Lepsämäntien varrella, samalla puolen tietä kuin haettu rakennuspaikka, kulkee kevyen liikenteen väylä Klaukkalan keskustaan saakka. Kouluteitä ei Koululiitu-ohjelmalla ole arvioitu vaaralliseksi koulutiekiksi millään luokka-asteilla. Alue on vuonna 2015 hyväksytyyn vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta. Koska hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on pohjavesialuetta, tulee jätevesien käsittelyyn kiinnittää erityistä huomiota.

Tilan Huuna 543-406-8-51 määräaloille on vuosina 2011, 2013, 2017, 2019 ja 2020 (nykyiset tilat 543-406-8-80, 543-406-8-81, 543-406-8-85, 543-406-8-92 ja 543-406-8-94) myönnettyihin suunnittelutarveratkaisuihin perustuen rakennettu neljä omakotitaloa ja yhdelle on voimassa oleva suunnittelutarveratkaisu omakotitalon rakentamiseksi. Lisäksi yhdelle määräalalle on vuonna 2018 myönnetty suunnittelutarveratkaisu omakotitalon rakentamiseksi. Tälle peltoalueella sijaitsevalle rakennuspaikalle ei kuitenkaan haettu rakennuslupaa säädetyssä ajassa ja suunnittelutarveratkaisu raukesi.

Voimassa olevassa Lepsämän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa ajankohdan 1.1.2000 mukaiselle tilalle Huuna 543-406-8-51 on osoitettu 4 uuden rakennuspaikan muodostamismahdollisuutta. Lisäksi hakijan omistuksessa olevilta muilta tiloilta, joiden sijainti on yhdyskuntarakenteellisesti heikompi, on tilalle 543-406-8-51 siirretty yhteensä 5 rakentamismahdollisuutta. Kun otetaan huomioon, että vuonna 2018 myönnetty suunnittelutarveratkaisu on rauennut, on tilalla Huuna 543-406-8-51 vielä toteuttamatta 4 osayleiskaavan mitoituksen mukaista rakentamismahdollisuutta.

Rakentamismahdollisuuksia on arvioitu osayleiskaavaan liittyvissä selvityksissä laajalla alueella samanaikaisesti ja haettu rakentaminen on hyväksytyyn osayleiskaavan periaatteiden mukainen. Rakennuspaikka sijoittuu yhdyskuntarakenteessa hyvin – lähelle alakoulua ja osittain osayleiskaavan mukaiselle kyläalueelle.

Täten 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 137.1 §:n tarkoittamat edellytykset esittelytekstissä esitetyin perustein ehdolla, että

-Rakennusten on sijoitukseltaan, korkeusasemaltaan, kerrosluvultaan, muodoltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja ulkonäöltään sopeuduttava ympäristöönsä sekä rakennettuun ympäristöön.

- Asuinrakennuksessa tulee olla perinteinen harjakatto

- Asuinrakennuksen kerrosluku saa olla enintään $\frac{3}{4}$ tai $1\frac{1}{4}$ ilman kellaria.

- Kiinteistö on ainakin jätevesien osalta liitettävä keskitettyyn vesihuoltoon. Mikäli kiinteistö rakennetaan ennen keskitetyn vesihuollon rakentamista, jätevesien käsittelyjärjestelmä on suunniteltava siten, että se on helposti liitettävissä keskitettyyn vesihuoltojärjestelmään heti, kun sellainen on rakennettu.

- Jätevedet tulee käsitellä osayleiskaavan pohjavesialueen määräysten mukaisesti.

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.

Päätöksen julkipanopäivä on 18.2.2022. Päätöksen antopäivä on 21.2.2022.

Suunnittelutarveratkaisu on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana suunnittelutarveratkaisua vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin suunnittelutarveratkaisu raukeaa.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 §, 137.1 §, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuvälä kohta 3.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junntila, arja.junntila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.