

Tilan 543-411-6-306 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 28.04.2022 § 30
310/10.03.00.03/2022

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan n. 2,34 ha:n suuruinen rakennettu tila 543-411-6-306, joka sijaitsee Perttulan ja Lepsämän kyläkeskuksien välissä osoitteessa Yli-Lepsämäntie 502.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää 1½-kerroksisen 300 k-m²:n suuruisen omakotitalon 100 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen ja 30 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen rakentamisen sekä vanhan omakotitalon purkamisen.

Rakentamisrajoitus

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.3 §:n tarkoittamaa rakennusjärjestyksessä määriteltyä suunnittelutarvealuetta. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista oikeusvaikutteisen osayleiskaavan suojelumääräyksestä.

Hakijan perustelut

Hakija ei ole perustellut hakemustaan.

Naapureiden kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hankkeen johdosta. Tilan 543-413-15-6 omistaja on lausunut, että myönnettävä lupa ei saa vaikuttaa mahdollisiin myöhemmin tilalle 543-413-15-6 haettavaan lupiin asutuksen tiivistymisen vuoksi.

Lausunnot

Hankkeen johdosta on pyydetty lausunto Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta ja Uudenmaan ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueelta. Lisäksi naapurin lausunto on pyydetty Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueelta.

Alueellisen vastuumuseon lausunnossa todetaan seuraavaa: *”Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon näkemyksen mukaan kohde Kantola, osoitteessa Yli-Lepsämäntie 502 on valokuvien perusteella hyvin huonokuntoinen. Nurmijärven kunnan rakennusperintöselvityksessä (2010) se on arvioitu 2U luokkaan, eli kohteen kunto on nähty kyseenalaisena. Rakennuksella on todettu olevan mm. paikallishistoriallista merkitystä ja se on nähty maiseman ja ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeänä. Pienikokoinen, harjakattoinen rakennus on harmaantunut ja tyhjillään. Rakennuksen nykyisen kunnan ja käytön puuttumisen vuoksi museo ei vastusta rakennuksen purkamista.”*

ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueella ei ole huomauttamista rakennuksen purkamiseen.

ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole huomautettavaa rakennusten sijoitteluun kiinteistöllä. Uudenmaan ELY-keskus ei vastaa mahdollisista meluntorjuntatoimenpiteiden kustannuksista ja suhtautuu kielteisesti hulevesien ja puhdistettujen jätevesien johtamiseen maantien sivuojaan. Lisäksi lausunnossa annetaan ohjeita liittymän rakentamiseen ja että liittymälle tulee hakea lupa Pirkanmaan ELY-keskuksesta.

Kaavoitustilanne

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

Aluetta koskee myös valtuuston vuonna 2015 hyväksymä Perttulan oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa haettu rakentaminen sijoittuu maatalousalueelle, joka on maisemallisesti merkittävä (MT-3). Lisäksi rakennuspaikka sijoittuu maisemallisesti arvokkaalle alueelle (ma-3), joka on maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Rakennuspaikalla oleva asuinrakennus on osayleiskaavassa osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi (sr-3/18).

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Yli-Lepsämäntien pohjoispuolelle avautuvan arvokkaan avoimen peltomaiseman reunaan. Rakennuspaikka rajautuu etelästä Yli-Lepsämäntiehen ja sillä sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuonna 1880 valmistunut 32 k-m²:n suuruinen omakotitalo, joka on oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa osoitettu säilytettäväksi.

Rakennuspaikka on hieman ympäröivää peltoaluetta korkeammalla ja olevan asuinrakennuksen pohjoispuolella kasvaa jonkin verran pihapuustoa. Tarkoituksena on purkaa erittäin huonokuntoinen asuinrakennus ja rakentaa samalle paikalle uusi omakotitalo sekä samaan pihapiiriin talusrakennukset.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee harvaan asutulla maaseudulla, joka ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Lähimpänä sijaitsevaan Uotilan alakouluun on matkaa noin 3,4 km. Klaukkalan taajamassa sijaitseviin yläkouluihin sekä muihin palveluihin on matkaa noin 10 km. Yli-Lepsämäntien varrella ei ole kevyen liikenteen väylää ja tämä reitti on Koululiitu-ohjelmalla luokiteltu vaaralliseksi koulutieksi 1-3 luokkien oppilaille. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Lopentietä, jolla sijaitsevalle pysäkillä on rakennuspaikalta matkaa noin 2,3 km. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyyn vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Kyseessä on korvaava rakentaminen. Koska rakennuspaikka sijoittuu arvokkaalle maisema-alueelle, tulee rakentaminen sovittaa huolella ympäröivään maisemaan.

Kun otetaan huomioon, että kyseessä on vanha rakennuspaikka, eikä asuinrakennusten määrä alueella lisääntynyt, voidaan katsoa, että hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Perttulan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaan rakennuspaikalla oleva asuinrakennus on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi, joka tulee säilyttää.

Rakennuspaikalla oleva vanha omakotitalo on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan valmistunut vuonna 1880. Nurmijärven koko kuntaa koskevassa rakennusperintöselvityksessä vuodelta 2010 rakennus on luokiteltu luokkaan 2U kuuluvaksi, mutta jo tuolloin rakennuksen kunto katsottiin

huonoksi. Lisäksi rakennuksesta saadun kuvamateriaalin perusteella rakennus on hyvin huonokuntoinen.

Sekä Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo että Uudenmaan ELY-keskuksen ympäristö ja maankäyttö -vastuualue katsoivat lausunnossaan, että olemassa olevan osayleiskaavassa säilytettäväksi osoitetun asuinrakennuksen purkamiselle ei ole estettä.

Olevasta asuinrakennuksesta saadun kuvamateriaalin ja saatujen lausuntojen perusteella poikkeamiselle on olemassa erityisiä syitä. Näin ollen osayleiskaavassa suojeltavaksi esitetyn rakennuksen purkaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Esittelijä

Yleiskaavapäällikkö

Esitys

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 16.3 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista oikeusvaikutteisen osayleiskaavan suojelumääräyksestä.

Suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamat edellytykset esittelytekstissä esitetyn perusteiden ehdolla, että

- rakentaminen on sovittava huolella ympäröivään maisemaan
- rakennuspaikalla oleva puusto tulee pääosin säilyttää
- oleva asuinrakennus tulee purkaa rakennustoimenpiteen yhteydessä.

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei esitetyn 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 esitetyn perusteiden 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 oikeusvaikutteisen osayleiskaavan rakennuksen säilyttämistä koskevasta määräyksestä.

Päätöksen julkipanopäivä on 6.5.2022. Päätöksen antopäivä on 9.5.2022.

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

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.3 § 137.1 § ja 171 §, rakennusjärjestys luku 8, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuvallta kohdat 3 ja 4.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junntila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.