

Tilan 543-406-8-34 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 19.01.2023 § 1
1323/10.03.00.03/2022

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 5,6320 ha:n suuruinen tila Penttilä 543-406-8-34, joka sijaitsee Lepsämän kyläkeskuksen itäpuolella osoitteessa Kokkomäentie 107.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää 1-kerroksisen 250 k-m²:n suuruisen omakotitalon rakentamisen sekä vanhan 162 k-m²:n suuruisen omakotitalon käyttötarkoituksen muuttamisen harraste- ja työtiloiksi.

Tämä päätös koskee 162 k-m²:n suuruisen omakotitalon käyttötarkoituksen muuttamista harraste- ja työtiloiksi sekä poikkeamista rakennuspaikan enimmäiskerrosalasta.

Hallintosäännön ja teknisen johtajan delegointisäännön mukaisesti uuden omakotitalon rakentamisen osalta päätösvalta kuuluu yleiskaavapäällikölle, joka on tehnyt asiasta myönteisen ratkaisun 12.1.2023 § 1.

Rakentamisrajoitus

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Lisäksi hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista oikeusvaikutteisen osayleiskaavan rakennuspaikan enimmäiskerrosalaa koskevasta määräyksestä.

Hakijan perustelut

Hakija ei ole perustellut hakemustaan, mutta on selvittänyt vanhan omakotitalon tulevaa käyttöä seuraavasti: ” Vanhasta talosta tulisi osittain harrastetila museo/kilpa autoille ja muille tarvikkeille Ja myös ammattiin liittyviä tiloja, meillä hinausautotoimintaa ja muutakin kuljetustoimintaa mutta näistä ei aiheudu pöly- eikä meluhaittaa. Säilyttäisimme entisellään takkahuoneen, saunatilat, wc:n ja osan keittiötä.”

Naapureiden kuuleminen

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

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 liikumisen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja. Alue on tärkeää pohjavesialuetta.

Aluetta koskee myös valtuuston vuonna 2010 hyväksymä Lepsämän oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva tila sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-1) ja mitoitusvyöhykkeellä 2 (mit2). Alue on tärkeää pohjavesialuetta ja kiinteistö sijaitsee ohjeellisella pohjavedenottamon lähisuojavyöhykkeellä.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Lepsämän kyläkeskuksen itäpuolella. Eteläpuolella sijaitseviin lähimpiin naapureihin on matkaa noin 150 metriä. Noin 5,6 ha:n suuruinen tila on suurimmaksi osaksi peltoa ja sitä ympäröivät metsäalueet. Tilan lounaiskulmassa on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuonna 1975 valmistunut 162 k-m²:n suuruinen omakotitalo ja vuonna 1984 valmistunut 124 k-m²:n suuruinen talousrakennus. Hakemuksen mukaan oleva omakotitalo muutetaan harraste- ja työtiloiksi.

Hakemuksen kohteena oleva tila Penttilä 543-406-8-34 on rekisteröity vuonna 1971. Lepsämän oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mitoituksen mukaan tilalle ei ole osoitettu uutta rakentamismahdollisuutta. Koska kyseessä on ennestään rakentamiseen käytetty rakennuspaikka, ei käyttötarkoituksen muutos lisää rakennuspaikkojen määrää alueella. Näin ollen voidaan katsoa, että hakemuksen mukainen käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan määräyksen mukaan rakennuspaikalle sijoitettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 500 k-m². Nyt hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 536 k-m².

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee kyläkeskuksen laidalla, joka ei ole tiivistä kyläaluetta. Rakennuspaikka ei ole pinta-alaltaan pieni, vaan yli viiden hehtaarin suuruinen. Lisäksi rakennuspaikan enimmäiskerrosalan ylitys on vain 36 k-m² eli suhteellisen pieni. Näin ollen voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. 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 rakennuspaikan enimmäiskerrosalaa koskevasta määräyksestä.

Suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta katsoo, että haetulle käyttötarkoituksen muutokselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamat edellytykset esittelytekstissä esitetyn perusteiden. Hakemuksen mukainen käyttötarkoituksen muutos 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.

Poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä eikä haettu poikkeaminen 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 rakennuspaikan enimmäiskerrosalaa koskevasta määräyksestä

Päätöksen julkipanopäivä on 27.1.2023. Päätöksen antopäivä on 30.1.2023.

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

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 §, 137.1 § ja 171 §, kunnan hallintosääntö 28 §
elinvoimalautakunnan ratkaisuvallalta kohdat 3 ja 4.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.