

Omakotitalon, hevostallin ja maneesin rakentamista koskeva poikkeamispäätös Lepsämänjoen rantavyöhykkeelle

Elinvoimalautakunta 21.03.2024 § 19
1476/10.03.00.03/2023

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan noin 9,66 ha suuruinen tila [REDACTED], joka sijaitsee Lepsämän kylässä osoitteessa [REDACTED].

Rakennustoimenpide

Toimenpide käsittää yksiasuntoisen 1-kerroksisen 350 k-m² suuruisen asuinrakennuksen, 100 k-m² suuruisen talousrakennuksen, 600 k-m² hevostallin sekä 1750 k-m² suuruisen maneesin rakentamisen. Rakennusten yhteyteen rakennetaan myös ratsastuskenttä. Rakennuspaikalla olevat rakennukset mukaan lukien osayleiskaavassa säilytettäväksi osoitettu tilan päärakennus puretaan.

Rakentamisrajoitus

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 §:n mukaista vesistön ranta-alueeseen kuuluvaa rantavyöhykettä. Rakentaminen ranta-alueelle ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämistä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista ranta-alueen suunnittelutarpeesta ja lisäksi poikkeamista oikeusvaikutteisen osayleiskaavan rakennuksen suojelumääräyksestä ja rakennuspaikan enimmäiskerrosalasta sekä rakennusjärjestyksen hevostallin, lantalan, maneesin, hevosten ulkotarha- ja laidunalueiden ja ratsastuskentän suojaetäisyyksiä koskevasta määräyksestä.

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-, tärinä- ja päästöhaittoja.

Aluetta koskee valtuuston vuonna 2010 hyväksymä Lepsämän oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maatalousalueella (viljelymaisema) (MT-2), olevan rakentamisen alue Huhkalantien varrella on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-2) ja nykyinen asuinrakennus on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi (sr-1(14)). Rakennuksen tai sen osan purkaminen edellyttää purkamisluvan hakemista. Lisäksi osayleiskaavassa on osoitettu itä-länsi-suuntainen tieliikenteen yhteystarve.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavasti:

"1. Sijoitus

Hevosrakennukset ovat lähempänä kiinteistörajoja kuin mitä Nurmijärven kunnan rakennusjärjestyksessä ohjeistetaan. Lähimpien naapureiden sijainnit on pyritty huomioimaan rakennusten sijoittelussa. Kiinteistön [REDACTED] pihapiirin näkymät ovat pois päin suunnitelluista hevosrakennuksista. Kiinteistö [REDACTED] on rinteiden päällä ja väliin jää puustoalue. Kun talli ja maneesi rakennetaan selkeästi tien alapuolelle ei tähän kiinteistöön muodostu selkeää

näköyhteyttä. Seuraavat kiinteistöt Huhkalantiellä () ovat kauempana eikä suunnitellusta sijoittelusta ole näköyhteyttä näiden kiinteistöjen pihapiiriin.

Kaikkien suunniteltujen rakennelmien ympäristö tulee olemaan kauniisti hoidettua laidunaluetta hevosille. Talli ja maneesi on sijoitettu kiinteistölle tien suuntaisesti ja peräkkäin, jotta maisemallisesti ne jäävät sivuun. Huhkalantie kulkee suunniteltujen rakennusten kohdalla korkeammalla kuin pelto/rakennuspinta, jonka johdosta ne jäävät alemmas. Kenttä on sijoitettu lomittain maneesin viereen, jolloin tallin, maneesin ja kentän käyttöympäristö olisi optimaalinen.

Rakennuskokonaisuus on sijoitettu maastoon ympäristöä ja olemassa olevaa maisemaa kunnioittaen.

2. Rakentamiseen käytettävä kerrosala

Hevostalli- ja maneesirakennus rakennetaan yksityiskäyttöön. Tarkoituksena rakennuttaa harjoitusmahdollisuudet ja tilat tavoitteelliseen esteratsastuksen harrastamiseen. Talli on mitoitettu perheen omien hevosten turvalliseen hoitoon ja harrastamiseen, - mitoitus, rakennusten toiminnallisuus sekä käyttömukavuus perustuu Maa- ja metsätalousministeriön asetuksiin tuettavien hevostalourakennusten rakennusteknisistä ja toiminnallisista vaatimuksista. Tallirakennus on suunniteltu joustavasti yksityisen hevostallin turvallista ja pitkäkestoista toimintaa varten. Tallin viereen tullaan sijoittamaan tarhoja hevosten päivittäiseen ulkoiluun. Tavoitteellisen harrastustason ylläpitämiseen tarvitaan Suomen sääolosuhteet huomioon ottaen maneesi, jossa on mahdollista harjoitella esteratsastusta vaaditulla tasolla. Maneesin on oltava suunnitellun kokoinen, jotta sinne voidaan rakentaa hallikilpailutasoinen esterata. Ratsastuskentän on oltava riittävän iso, jotta ulkokenttä harjoittelu voi olla täysipainoista. Ulkokentän pinta tulee olemaan laadukas Otto sport, jota tullaan hoitamaan huolellisesti. Otto sport pinta ei pölyä.”

Naapureiden kuuleminen

Hankkeen johdosta on kuultu rajanaapureita kirjeitse sekä laajemmin kuuluttamalla paikallislehdessä.

A) Tilan omistajat ovat kiinnittäneet huomiota Lepsämänjoen vesiensuojeluun ja tulvatienä tunnetun Huhkalan yksityistielle aiheutettavaan rasitukseen. Lisäksi naapurit tiedustelevat, eikö tilalle tule kaupallista tai yhteisöllistä toimijaa?

B) Tilan omistajat hyväksyvät asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakentamisen, mutta vastustavat hanketta hevostallin, maneesin, ratsastuskentän ja laidunalueen osalta. Perusteluinaan naapurit esittävät mm. seuraavaa:

1. Hevostila pilaa massiivisuudellaan alueen rauhallisen luonteen.
2. Hevostila heikentää naapurustossa sijaitsevien kiinteistöjen arvoa ja yleistä haluttavuutta. tuottaen naapureille kohtuutonta haittaa.
3. Kokoluokkansa ja käyttötarkoituksensa (kansainvälisen tason esteratsastus) johdosta rinnastaa elinkeinoon tarkoitettuun toimintoihin, jotka tulisi sijoittaa vähintään 250 metrin päähän naapureiden kiinteistöistä.
4. Kohtuuttoman melun kantautuminen naapurustoon.
5. Hevostalli lisää ympäristön teiden kulumista ja aiheuttaa näin ollen tiekunnan osakasmaksujen nousun myös naapureille. Koska Lepsämänjoki tulvii, tulisi ns. tulvatietä kunnostaa koko pituudeltaan, mutta tieosuuskunnalla ei ole tähän varjoja.
6. Hevostilasta aiheutuu lähiympäristöön haittaa, mm. hajun ja hyönteisten muodossa. Tämän kokoluokan hevostila tulisi sijoittaa etäämmälle naapurikiinteistöistä kuin nyt esitetty hakemuksen suunnitelma.
7. Hevoset ovat arkoja eläimiä ja voivat toimia arvaamattomasti, mikä aiheuttaisi kohtuutonta haittaa tiellä kulkijoille.
8. Hevostilan kirkkaat valot esim. ratsastuskentällä tuovat valosaastetta ympäröiviin kiinteistöihin.

9. Hevostilojen mukanaan tuomat rotat toisivat kohtuutonta haittaa asumisviihtyvyydelle.
10. Hevostilan rakentaminen toisi liiallista haittaa alueen eläimistölle.

Hakijan vastine naapurille A:

Toiminta on täysin yksityistä eikä siihen liity minkäänlaista kilpailutoimintaa. Lepsämänjokeen ei synny valumia hevostallialueelta. Tämä on ollut sekä hakijalle että ympäristöviranomaiselle ehdottoman tärkeää. Kaikkiin hiekkapohjaisiin alueisiin on suunniteltu kattava sadevesijärjestelmä. Valumia Lepsämänjokeen ei synny hevostallialueelta. Tilalle ei tule kilpailutoimintaa, vaan käyttö on täysin yksityistä. Tieyhteisölle ei synny ylimääräisiä kustannuksia tai vaurioita. Liikenne Huhkalantiellä voidaan arvioida pieneksi: 1-2 krt/kk hevoskuljetusrekalla ja lantalan tyhjennys lava-autolla muutama kerta vuodessa.

Hakijan vastine naapurille B:

1. Maisemallisesti hevosten pitämiseen liittyy runsaasti viheraluetta. Asumisviihtyvyyteen liittyvät haitat ovat vähäisiä. Rakennusten paikka on ympäristöön nähden vähiten huomiota herättävä. Muistutuksen jättäneiden maanomistajien rakennukset sijoittuvat puuston taakse, josta on rajoitettu näköyhteys hevostalleihin tai maneesirakennukseen.
2. Osa ihmisistä pitää hevosista ja osa ei. Näin ollen hevostila naapurustossa voi myös nostaa alueen tonttien arvoa.
3. Toiminta on täysin yksityistä eikä toimintaan liity minkäänlaista kilpailutoimintaa. Talli on suunniteltu maksimissaan kahdeksalle hevoselle. Harjoitusalueen koko on sama yhdelle kuin vaikka kymmenellekin ratsukolle.
4. Hevosten hoitoon liittyvä työtaakka on pieni ja sisältää ainoastaan pienimuotoista maatilanhoitoa. Tilalle ei ole käytössä useita suurkoneita. Hevonen on saaliseläin eikä se näin ollen pidä melua. Valmennustilanteissa valmentajalla on käytössä korvanapillinen valmennussysteemi. Ratsastuksesta tai valmennuksesta ei tule meluhaittoja ympäristölle. Rakennukset on sijoitettu nimenomaan tienpinnan alapuolelle – mahdollisimman huomaamattomasti ympäristön sekä naapureiden suhteen.
5. Suunnitelmissa on jo nyt otettu huomioon kestävät tienkäyttömahdollisuudet, jotka ottavat huomioon myös Lepsämänjoen tulvimisen. Rakennusajan liikenne on ajallisesti rajoitettua ja suunniteltua eikä aiheuta ylimääräistä haittaa olemassa olevalle tiestölle. Toinen hakijoista on mukana tienhoitokunnassa ja on aktiivisesti mukana kehittämässä ja hoitamassa tietä. Hakijoilla on hyvä käsitys tien kustannushaasteista ja siihen liittyvistä keskusteluista tiehoitokunnassa, jolla on jo nyt valtava paine nostaa osakkaiden maksuja. Hevostallin ja maneesin toiminnan aiheuttama liikenne Huhkalantiellä voidaan arvioida pieneksi: 1-2 krt/kk hevoskuljetusrekalla ja lantalan tyhjennys lava-autolla muutama kerta vuodessa. Näin ollen raskailla ajoneuvoilla ei ajeta hevosalueelle edes viikoittain.
6. Ympäristöministeriön Hevostallityöryhmän 2008 raportissa mainitaan hyönteisten osalta, että hevostenpidosta mahdollisesti aiheutuvia ympäristövaikutuksia ovat kärpäset. Hyttysiä ja paarmoja ei raportissa mainita. Hyönteishaitat on minimoitu. Lantala on katettu ja erillään hevosten pitoalueista ja tallissa on hyönteiskarkoitusjärjestelmä. Hajuhaitta 8 hevosen hevostilasta on minimaalinen ja kaikki lanta siivotaan päivittäin erilliseen lantalaan. Uskomme, että EU:n ilmastoasetuksessa verrataan hajuhaittoja suurtiloihin.
7. Suunnittelussa on ollut ehdottoman tärkeää, että hevosten pitoon rakennettu ympäristö on turvallinen ja rauhallinen. Hevosia ei pidetä vapaana alueella ja ne ovat aina turvallisesti aitauksissaan tai sisätiloissa.
8. Koska pimeään vuodenaikaan harjoitellaan maneesissa, pihavalaistuksesta tulevia valohaittoja voidaan pitää näin ollen erittäin vähäisinä.
9. Kaikki rehut säilytetään erillisissä suljetuissa tiloissa, joihin jyräjät eivät pääse. Tuholaihorjunnasta huolehtimalla alueella olemassa oleva rottakanta pysyy kontrollissa eikä pääse leviämään tallialueelle.
10. Hevoset eivät saalista lintuja tai muita eläimiä. Suuresta viheralueesta ja rauhallisuudesta hevosalueella johtuen, useilla tallialueilla on olemassa olevien eläinkantojen läpikulkuliikennettä.

Lausunnot

Lausunnot on pyydetty Uudenmaan ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat vastuualueelta, Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta sekä Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta.

ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että rakennuksista ei ole laadittu kunto- eikä korjattavuusselvityksiä, minkä vuoksi ELY-keskus ei tältä osin voi ottaa kantaa purkamisluvan edellytyksiin (MRL 139 §). ELY-keskus kiinnittää huomiota kunnan rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten vähimmäisetäisyyksien täyttymiseen ja että vähimmäisetäisyydet tulee huomioida lupakäsittelyn yhteydessä.

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo on antanut ennakkokommentin 2.11.2023. Museo piti kommentissaan erittäin valitettavana, että päärakennus on päässyt niin huonoon kuntoon, että sitä esitetään purettavaksi. Museolle toimitettujen valokuvien perusteella (24.10.2023) päärakennus vaikuttaa huonokuntoiselta. Omistajan kertomuksen mukaan päärakennuksessa ei ole ollut noin kahteen vuoteen sähköjä eikä lämmitystä. Omistajan mukaan rakennus on myös ollut asumattomana ja kylmillään jo useamman vuoden. Valokuvien ja omistajan selvityksen mukaan rakennuksen tiilikatto ja puuikkunat ovat huonossa kunnossa. Rakennuksen sisältä otettujen valokuvien sekä omistajan kertomuksen mukaan rakennuksen sisätiloissa on vesivuotojen aiheuttamia vaurioita. Museo pitää edelleen valitettavana, että paikallishistoriallisesti ja ympäristökokonaisuuden sekä maiseman kannalta merkittävää rakennusta esitetään purettavaksi. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo katsoo kuitenkin, että rakennus on niin huonokuntoinen, että korjaustoimenpiteiden jälkeen se ei tulisi säilyttämään rakennuksen alkuperäisiä arvoja eikä museo siten esitä ehdottomasti rakennuksen säilyttämistä. Museo katsoo, että esitetty poikkeaminen on mahdollinen, mikäli uudisrakentaminen toteutetaan kaavaselostuksessa määritetyt erityispiirteet huomioiden. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo haluaa kommentoida uudisrakennusten suunnitelmia rakennuslupavaiheessa. Museo ehdottaa lisäksi, että pihapiirin vanhaa rakennuskantaa pyrittäisiin osittain säilyttämään, esimerkiksi vanhan pienehkön hirsisen saunarakennuksen osalta. Pihapiirin vanhaa rakennuskantaa edes osittain säilyttämällä, voisi uudisrakennuksia sopeuttaa paremmin ympäristönsä.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen ympäristövalvonnan lausunnossa on huomioitu eläinsuojan ympäristövaikutukset sekä jätevesien käsittely. Lausunnossa todetaan, että suunniteltu ratsastuskenttä tulee sijoittaa Lepsämänjoen ranta-alueen ulkopuolelle, eli vähintään 100 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Lausunnossa annetaan ohjeita mm. ravinteiden ja pölyn hallintaan, pohjavesien suojeluun sekä lannan ja jätevesien käsittelyyn. Ulkotarhojen etäisyys on oltava talousvesi- tai lämpökaivosta vähintään 30 metriä, vesistöä 50 metriä ja valtaojasta 50 metriä.

Vastineet lausuntoihin

Vastineena Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoon hakija toteaa mm., että lähimpien naapureiden sijainnit on pyritty huomioimaan rakennusten sijoittelussa. Kiinteistön [REDACTED] pihapiirin näkymät ovat pois päin suunnitelluista hevostalouksista. Kiinteistö [REDACTED] on rinteiden päällä ja väliin jää puustoalue. Kun talli ja maneesi rakennetaan selkeästi tien alapuolelle ei tähän kiinteistöön muodostu selkeää näköyhteyttä. Seuraavat kiinteistöt Huhkalantiellä [REDACTED] [REDACTED] ovat kauempana eikä suunnitellusta sijoittelusta ole näköyhteyttä näiden kiinteistöjen pihapiiriin.

Vastineena alueellisen vastuumuseon lausuntoon, hakija lausuu mm. seuraavaa:

”Asuinrakennuskokonaisuus on 1-kerroksinen eikä peitä maisemaa ja niiden suunnittelussa on pyritty huomioimaan maalaismaisema ja ympäristön erityispiirteitä. Pihapiirin vanha rakennuskantaa voidaan säilyttää, mielekkäintä olisi säilyttää ja kunnostaa pihapiirin hirsinen saunarakennus.”

Vastineena Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausuntoon hakija toteaa, että suunniteltu ratsastuskenttä on nyt sijoitettu n.95 m etäisyydelle rantaviivasta. Vaaditaanko kentän pientämistä? Lantalana tulee olemaan siirtolava, joka on sijoitettu tallin pohjoispuolelle vesitiiviin betonivalun päälle ja se on kauttaaltaan katettu. Pysyvät jaloittelutarhat, ryhmäkarsinat sekä näiden ruokintapaikat on perustettu, salaojitettu ja hiekkapohjaiset. Ruokintapaikat on katetut sekä tiivispohjaiset. Tarhojen huolto on säännöllistä ja asianmukaista hevosten ja ympäristön hyvinvointi huomioiden. Ulkotarhat on sijoitettu talousvesi- tai lämpökaivosta vähintään 30 metriä, vesistöä 50 metriä ja valtaojasta 50 metriä.

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Lepsämän maaseudulla rajoittuen lounaasta/etelästä Lepsämänjokeen ja pohjoisesta/koillisesta Huhkalantien yksityistiehen. Pääosa yli 9 hehtaarin tilasta on kohti Lepsämänjokea laskevaa avointa peltoa. Olevassa pihapiirissä ja Huhkalantien varrella on vähän jyrkässä rinteessä kasvavaa puustoa. Rinne jatkuu Huhkalantien vastakkaisella puolella jyrkästi kohti laajaa metsäaluetta. Rakennuspaikkaa vastapäätä Huhkalantien toisella puolella olevassa rinteessä on asuinrakennuksia.

Rakennuspaikalla on tällä hetkellä osayleiskaavassa säilytettäväksi osoitettu asuinrakennus sekä 4 vanhaa maatilan talousrakennusta. Talousrakennukset sijaitsevat aivan Huhkalantien varrella, asuinrakennus noin 45 m tiestä. Tarkoituksena on rakentaa olevan asuinrakennuksen paikalle uusi 350 k-m²:n suuruinen yksikerroksinen ja yksiasuntoinen asuinrakennus ja sen luoteispuolelle 100 k-m²:n suuruinen talousrakennus. Asuinrakennuksen kaakkoispuolelle noin 25 metrin etäisyydelle naapurin rajasta ja 15 metrin etäisyydelle Huhkalantiestä on asemapiirroksessa osoitettu 600 k-m²:n suuruinen hevostalli ja noin 20 metrin etäisyydelle naapurin rajasta 1750 k-m²:n suuruinen maneesirakennus, jonka korkeus tulisi olemaan hakijan antamien tietojen mukaan noin 9 metriä.

Luvanhakija on ilmoittanut, että hevostalli on tarkoitus rakentaa kahdeksalle hevoselle, mutta toiminta tulee palvelemaan ainoastaan perheen omaa käyttöä eikä kyseessä ole elinkeinon harjoittamiseen käytettävä hevostalli.

Poikkeaminen ranta-alueen suunnittelutarpeesta

Maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 §:n mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Nyt hakemuksen kohteena oleva rakentaminen sijoittuu noin 130 metrin etäisyydelle Lepsämänjoesta. Koska suunniteltujen rakennusten ja Lepsämänjoen väli on avointa peltoaluetta ja tila toimintoineen ulottuu joen rantaan, voidaan katsoa kyseessä olevan rantavyöhyke.

Hakemuksen kohteena oleva rakentaminen sijoittuu olevan maatilakeskuksen paikalle. Tarkoituksena on purkaa sekä oleva päärakennus että myös huonoon kuntoon päässeet talousrakennukset. Kaikki rakentaminen sijoittuu asemapiirroksen mukaan vähintään 130 metrin etäisyydelle Lepsämänjoesta. Todellista rantaviivaa rakennuspaikalla on noin 800 m ja muunnettua rantaviivaa noin 200 m. Lepsämän oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mitoituksen mukaan hakemuksen kohteena olevalle tilalle on osoitettu yhden uuden rakennuspaikan muodostamismahdollisuus, joka voidaan toteuttaa tilan alueella rantavyöhykkeen ulkopuolella.

Koska kyseessä on ennestään rakentamiseen käytetty rakennuspaikka ja vanha maatilakeskus, voidaan katsoa, että kyseessä on korvaava rakentaminen. Suunnitellut rakennukset on asemapiirroksessa osoitettu vanhaan pihapiiriin. Näin ollen voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen esittelytekstissä esitetyin perustein aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Poikkeaminen osayleiskaavan suojelumääräyksestä

Lepsämän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa tilalla oleva päärakennus on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi. Rakennus tulee säilyttää siten, etteivät sen kulttuurihistorialliset arvot vaarannu. Rakennuksen tai sen osan purkaminen edellyttää purkamisluvan hakemista. Rakennuksen julkisivun muuttaminen, kattomuodon, katteen tai sen väriytyksen muuttaminen, ulkoverhouksen rakennusaineen tai väriytyksen muuttaminen edellyttää rakennusjärjestyksen mukaista lupamenettelyä. Rakennus-, purkamis- tai toimenpidelupahakemuksesta on pyydyttävä museoviranomaisten lausunto. Kohteen läheisyydessä rakentaminen on sovittava kooltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan, väriykseltään, sijainniltaan, korkeusasemaltaan ja rakennustavaltaan arvokkaaseen rakennettuun kokonaisuuteen. Hakemuksen mukaan on tarkoitus purkaa tilalla oleva päärakennus sekä maatilana pihapiirissä olevat talousrakennukset (4 kpl).

███ tila on huomioitu Nurmijärven rakennusperintöselvityksessä (2010). Selvityksen mukaan Lepsämänjoen rantapellon rinteellä sijaitsevan ███ tilan taitekattoinen päärakennus on vuodelta 1936 ja sen on rakennuttanut Aleksanteri Kilpinen. Rakennuksen on todettu säilyttäneen pääosin alkuperäisen asunsa. Pihapiirissä on asuinrakennuksen lisäksi hirsinen pienehkö sauna, jossa on päätyporstua, taitekattoinen karjarakennus sekä satulakattoinen talousrakennus. Rakennus on selvityksessä suositeltu säilytettäväksi ja se on arvotettu luokkaan 2. Kohteella on paikallishistoriallista merkitystä ja sen on todettu olevan myös ympäristökokonaisuuden ja maiseman kannalta tärkeä.

Alueellinen vastuumuseo on lausunnossaan todennut olevan erittäin valitettavaa, että ███ päärakennus on päässyt niin huonoon kuntoon, että sitä esitetään purettavaksi. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnossa todetaan, että rakennuksista ei ole laadittu kunto- eikä korjattavuusselvityksiä, minkä vuoksi ELY-keskus ei tältä osin voi ottaa kantaa purkamisluvan edellytyksiin (MRL 139 §). Vastuumuseolle aiemmin toimitettujen valokuvien perusteella päärakennus vaikuttaa huonokuntoiselta. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo katsoo, että rakennus on niin huonokuntoinen, että korjaustoimenpiteiden jälkeen se ei tulisi säilyttämään rakennuksen alkuperäisiä arvoja eikä museo siten esitä ehdottomasti rakennuksen säilyttämistä. Museo katsoo, että esitetty poikkeaminen on mahdollinen, mikäli uudisrakentaminen toteutetaan kaavaselostuksessa määritetyt erityispiirteet huomioiden. Pihapiirin vanhaa rakennuskantaa edes osittain säilyttämällä, voisi uudisrakennuksia sopeuttaa paremmin ympäristöönsä.

Luvanhakija on ilmoittanut, että pihapiirin vanhaa rakennuskantaa voidaan säilyttää, mielekkäintä olisi säilyttää ja kunnostaa pihapiirin hirsinen saunarakennus

Kun otetaan huomioon päärakennuksen huono kunto, vanhan rakennuskannan osittainen säilyttäminen ja uusien rakennusten sovittaminen ympäristöönsä sekä rakennettuun ympäristöön, voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä eikä osayleiskaavassa säilytettäväksi esitetyn rakennuksen purkaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Poikkeaminen osayleiskaavan rakennuspaikan enimmäiskerrosalaa koskevasta määräyksestä

Lepsämän oikeusvaikutteisen osayleiskaavan yleisten määräysten mukaan rakennuspaikalle sijoitettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 500 k-m². Nyt hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala tulisi olemaan 2800 k-m² ja mahdollisesti lisäksi vanha sauna (noin 30 k-m²).

Vaikka osayleiskaavamääräyksissä on yksittäisen rakennuspaikan osalta enimmäiskerrosala rajattu 500 k-m²:iin, todetaan osayleiskaavan selostuksessa, että hevostallin ja maneesin sijoittamista

koskevat rakennusjärjestyksen määräykset. Näin ollen voidaan katsoa, että myös suurempi kerrosala on toteutettavissa. Hakemuksen kohteena olevan tilan pinta-ala on lähes 10 ha. Tila on vanha maatilakeskus, jolle olisi mahdollista rakentaa enimmäiskerrosalan estämättä maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia.

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 johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Poikkeaminen rakennusjärjestyksen suojaetäisyyksistä

Rakennusjärjestyksessä määrätään seuraavaa:

(Kohta 1) "Elinkeinon harjoittamiseen käytettävän hevostallin tai maneesin saa rakentaa vähintään viiden hehtaarin (50 000 m²) suuruiselle tilalle. Tilalla tulee osoittaa hevosille riittävät ulkotarha- ja laidunalueet, jotka tulee sijoittaa riittävän etäälle vesistöistä sekä kiinteistön omasta ja naapureiden talousvesikaivoista kuten myös hevostalli ja maneesi. Hevostalli, lantala ja maneesi, hevosten ulkotarha- ja laidunalueet, ratsastuskentät sekä pysäköintialueet tulee sijoittaa tilan alueelle siten, että naapurien asuinrakennuksiin ja oleskelupihoihin jää riittävä, kuitenkin vähintään 250 m suojaetäisyys. Hevostallin ja lantalan etäisyys kiinteistön rajasta tulee olla vähintään 50 m.

(Kohta 2) Muun kuin elinkeinon harjoittamiseen käytettävän enintään 100 k-m²:n suuruisen hevostallin saa rakentaa vähintään kahden hehtaarin (20 000 m²) suuruiselle rakennuspaikalle. Rakennuspaikalla tulee voida osoittaa hevosille riittävät ulkotarha- ja laidunalueet, jotka tulee sijoittaa riittävän etäälle vesistöistä sekä kiinteistön omasta ja naapureiden talousvesikaivoista kuten myös hevostalli. Hevostalli, lantala sekä hevosten ulkotarha- ja laidunalueet tulee sijoittaa tilan alueelle siten, että naapurien asuinrakennuksiin ja oleskelupihoihin jää riittävä, kuitenkin vähintään 150 m suojaetäisyys. Hevostallin ja lantalan etäisyys kiinteistön rajasta tulee olla vähintään 50 m."

Vaikka kyseessä ei ole hakijan mukaan elinkeinon harjoittamiseen käytettävä hevostalli, on haetun rakentamisen kerrosala niin mittava, että voidaan katsoa rakennusjärjestyksen määräysten edellyttävän poikkeamista kohdan 1 mukaan. Asemapiirroksen mukaan hevostalli, lantala, maneesi, hevosten ulkotarha- ja laidunalueet ja ratsastuskenttä sijaitsevat alle 250 metrin etäisyydellä naapureiden asuinrakennuksista ja oleskelupihoista. Lisäksi hevostallin ja lantalan etäisyys kiinteistön rajasta sijaitsee alle 50 metrin etäisyydellä.

Hevostalli ja lantala (siirtolava, joka on tarkoitus sijoittaa kauttaaltaan katettuun tilaan tallin yhteyteen) on osoitettu noin 25 metrin etäisyydelle Huhkalantien vastakkaisella puolen olevan naapurin rajasta ja noin 40 metriä asuinrakennuksesta. Korkeuskäyrien mukaan naapurin asuinrakennus pihapiireineen sijaitsee noin 8 metriä korkeammalla kuin suunniteltu hevostalli ja lantala. Kyseinen naapuri ei ole vastustanut hanketta. Mäen rinteessä Huhkalantien pohjoispuolella on lisäksi 4 naapureiden asuinrakennusta noin 50-240 metrin etäisyydellä suunnitellusta maneesista. Näistä 3 asuinrakennusta sijaitsee myös 90-200 metrin etäisyydellä suunnitellusta hevostallista. Lisäksi Lepsämänjoen vastakkaisella puolella mäen rinteessä metsikössä on 4 asuinrakennusta ja rakennuspaikan länsipuolella yksi asuinrakennus, joihin vaadittavat etäisyydet eivät täyty.

Huhkalantien pohjoispuolella olevat asuinrakennukset sijaitsevat jyrkässä rinteessä 7-12 m korkeammalla kuin hakemuksen kohteena oleva rakentaminen. Kyseisten naapureiden asuinrakennusten sekä maneesin ja tallirakennuksen väliin jää havupuustoa. Yksi näistä naapureista, joka sijaitsee yli 100 metrin etäisyydellä suunnitellusta rakentamisesta, on antanut hankkeesta muistutuksen.

Hevosten ulkotarhat, ratsastuskenttä ja laidunalueet on sijoitettu hevostallin ja maneesin eteläpuolelle, joten em. rakennukset suojaavat lähimpiä naapureita pöly- ja hajuhaitoilta.

Kun otetaan huomioon lähimpien naapureiden myönteinen suhtautuminen hankkeeseen, rakentamisen sijainti maastossa huomattavasti alempana lähimpiä naapureita sekä naapureiden ja hevostoimintojen väliin jäävän puuston vaikutus, voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei 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 72.1 §:n mukaista ranta-alueeseen kuuluvaa rantavyöhykettä. Hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista ranta-alueen suunnittelutarpeesta ja lisäksi poikkeamista oikeusvaikutteisen osayleiskaavan rakennuksen suojelumääräyksestä ja rakennuspaikan enimmäiskerrosalasta sekä rakennusjärjestyksen hevostallin ym. suojaetäisyyksiä koskevasta määräyksestä.

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 haetut poikkeamiset MRL 72.1 §:n mukaisesta ranta-alueen suunnittelutarpeesta, oikeusvaikutteisen osayleiskaavan rakennuksen suojelumääräyksestä ja rakennuspaikan enimmäiskerrosalasta sekä rakennusjärjestyksen hevostallin, lantalan, maneesin, hevosten ulkotarha- ja laidunalueiden ja ratsastuskentän suojaetäisyyksiä koskevasta määräyksestä ehdolla, että

- rakentaminen on sovittava kooltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan, väritykseltään, sijainniltaan, korkeusasemaltaan ja rakennustavaltaan ympäristöönsä ja avoimeen peltomaisemaan.

- Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee uudisrakennusten suunnitelmista pyytää lausunto alueelliselta vastuumuseolta.

- Vanhasta rakennuskannasta tulee säilyttää vähintään vanha sauna.

- Ravinteiden ja pölyn hallinnassa, pohjavesien suojelussa sekä lannan ja jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunnon mukaisia määräyksiä (ratsastuskentän etäisyys Lepsämänjoen rantaviivasta tulee olla vähintään 95 metriä).

Päätöksen julkipanopäivä on 2.4.2024. Päätöksen antopäivä on 3.4.2024. Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin poikkeamispäätös raukeaa.

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 72.1 § ja 171 §, rakennusjärjestyksen luku 5.2, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisovalta kohta 3.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esititys hyväksyttiin.