

Omakotitalon ja hevostallin rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen Lepsämässä

Elinvoimalautakunta 31.10.2024 § 75
911/10.03.00.03/2024

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan noin 5,1 ha:n suuruinen määräala tilasta Mäkelä 543-406-6-34 (pinta-ala noin 18.93 ha), joka sijaitsee Lepsämässä osoitteessa Selintie 247.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää 200 k-m² suuruisen omakotitalon ja 80 k-m² suuruisen talusrakennuksen/ autotallin rakentamisen. Tilalla oleva vanha talli/navetta 200 k-m² sekä lantala peruskorjataan. Vanhan asuinrakennuksen 64 k-m² käyttötarkoitus muutetaan sosiaalituloiksi/varastoksi. Vanhan talusrakennuksen 150 k-m² käyttötarkoitus säilyy jatkossa hevostalouden talusrakennuksena.

Rakentamisrajoitus

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Hanke edellyttää lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista osayleiskaavan rakennuspaikan enimmäiskerrosalasta sekä rakennusjärjestyksen hevostallin, lantalan, ratsastuskentän, hevostarhan, laidunten sekä pysäköintialueen suojaetäisyyksiä koskevasta määräyksestä.

Hakijan perustelut

Hakija on kuvaillut toimintaa mm seuraavasti: *”Alueelle on tarkoitus perustaa liiketoiminnallinen Islanninhevosten täyshoitotalli n. 20 asiakashevoselle. Islanninhevonen on alkuperäisrotu, joka on pienikokoinen, ponin kokoluokkaa. Asiakasliikenne muodostuu pääsääntöisesti hevosten omistajista. Rakennuspaikalle rakennetaan ratsastuskenttä sekä Islanninhevosten askellajiratsastuksessa käytetty ovaalirata. Vanha talli peruskorjataan täyttämään nykyvaatimukset, kuten myös lantala. Vanhan asuinrakennuksen käyttötarkoitus muutetaan sosiaalitulaksi, varastoksi tms. Talusrakennuksen käyttötarkoitus säilyy jatkossa hevostalouden talusrakennuksena. Määräalalle on tarkoitus rakentaa uusi asuinrakennus ja autotalli. Oheisessa asemapiirroksessa ratsastuskenttä on lähellä tietä ja sähkölinjaa, kun maasto on tarkistettu paremmin, on mahdollista, että ovaalirata ja ratsastuskenttä voidaan sijoittaa muutaman metrin kauemmas tiestä.”*

Naapureiden kuuleminen

Hankkeen johdosta on hakija kuullut rajanaapureiden lisäksi yhtä asuinrakennuskiinteistöä, jonka asuinrakennus ja oleskelupiha sijaitsevat alle 250 metrin etäisyydellä suunnitelluista hevostarhoista ja laidunalueista. Lisäksi on tehty laajempi kuuleminen kuuluttamalla.

Tilan 543-406-6-49 omistaja on muistuttanut, että suunniteltu ratsastuskenttä sekä pysäköintialue on todella lähellä naapurin asuintaloa ja pihapiiriä (etäisyys kartalla ratsastuskenttä/pysäköintialue > pihapiirit n 25 m). Rakennusjärjestyksen minimietäisyydet eivät toteudu yhteenkään naapurikiinteistöön. Naapurin asuinrakennus on osayleiskaavassa osoitettu suojeltavaksi ja siinä on painovoimainen ilmanvaihto, jolloin haju, pöly, äänet ja lisäksi valosaaste kulkeutuvat asuinrakennukseen aiheuttaen kohtuutonta haittaa naapureille. Ratsastuskenttä ja ovaalirata sijoittuvat alueelle, joka on osayleiskaavassa osoitettu maiseman kannalta erityisen tärkeäksi ja säilyminen viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää. Maisema on tällä hetkellä todella kaunis viljelty pelto, johon ilta-aurinko laskee. Ikävä kyllä tämä hevostila tulee peittämään näkymän

koko pellolle Lepsämän suunnasta katsoen ja valonheittimet tulevat maisemallisesti muuttamaan alueen ympäristöön sopimattomaksi: ympäri vuoden valaistuiksi kentiksi.

Tilan 543-406-7-94 omistaja on muistuttanut, että kyseessä on mm. navetan käyttötarkoituksen muutos ja oleva lantala on niin pieni, että se tulee rakentaa kokonaan uudelleen. Kyseessä ei ole vanha rakennuspaikka, koska uusi asuinrakennus on sijoitettu metsään n. 140 metrin etäisyydelle nykyisestä asuinrakennuksesta. Selintien vastakkaisella puolella on suojelumerkitty sr-1 rakennus. Naapuri huomauttaa, että alue, johon on suunniteltu hevosten tarhat, on hakattua metsää, mutta asuinrakennuksen ja talousrakennuksen kohdalta metsää jouduttaisiin kaatamaan lisää. Osayleiskaavassa maiseman kannalta merkittävälle maatalousalueelle on osoitettu parkkipaikka, laitumet, ratsastuskenttä ja ovaalirata. Tuomalla hevostoiminnan näin lähelle olemassa olevia asuinrakennuksia aiheutuu siitä väistämättä vähäistä enemmän haittaa ja häiriötä naapureille. Lähelle oleskelupihaa ja rakennusta sijoittuvat hevosten tarhat heikentävät oleellisesti naapurin oman pihan viihtyvyyttä. Sivuusunnon rakentaminen naapurin omaan pihapiiriin on ollut suunnitelmissa, mutta hanke vaikeutuu hevostoiminnasta aiheutuvien haittojen vuoksi.

Rajanaapurina on kuultu myös Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri vastuualueelta. Lausunnossa todetaan mm. seuraavaa: ”Maantien 11321 suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle maantien keskilinjasta. Rakennusta ei saa pitää maantien suoja-alueella (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 44 §). Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa pitää sellaista varastoa, aitaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle (LjMTL 46 § 1. mom.). Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole huomautettavaa, kun rakennukset sijoitetaan maantien suoja-alueen (20 metriä) ulkopuolelle.”

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.

Valtuuston vuonna 2010 hyväksymässä Lepsämän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee osittain maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M2) sekä maatalousalueen viljelymaisemalla (MT-2). Alueella on erityistä merkitystä maiseman kannalta.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee harvaan asutulla maaseudulla Selintien varrella. Määräalan pohjoisosa on suurimmaksi osaksi hakattua metsää ja eteläosa avointa peltoa, joka on osayleiskaavassa osoitettu viljelymaisemaksi, jolla on erityistä arvoa maiseman kannalta. Peltoalueen kaakkosreunassa sijaitsee vanha maatilakeskuksen päärakennus sekä navetta, joka on hakijan antamien tietojen mukaan toiminut aikoinaan myös hevostallina. Metsän reunassa sijaitsee myös maatalouden talousrakennus.

Tarkoituksena on perustaa liiketoiminnallinen Islanninhevosten täyshoitotalli n. 20 asiakashevoselle olevan tallirakennuksen yhteyteen, muuttaa oleva asuinrakennus sosiaalityötilaksi/varastoksi sekä rakentaa rakennuspaikan pohjoisosaan mäen yläosaan uusi omakotitalo sekä talousrakennus noin 140 metrin etäisyydelle nykyisestä maatilakeskuksen asuinrakennuksesta. Jos uusi asuinrakennus

sijoittuisi samaan pihapiiriin olevan asuinrakennuksen kanssa, voitaisiin katsoa, että kyseessä on olevan asuinrakennuksen korvaaminen uudella asuinrakennuksella. Koska uusi asuinrakennus on asemapiirroksessa osoitettu huomattavan etäälle korvattavaksi tarkoitetusta asuinrakennuksesta ja sen pihapiiristä, ei voida katsoa, että kyseessä olisi korvaava rakentaminen.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on määräala vuonna 1988 rekisteröidystä 18,9325 ha:n suuruisesta kiinteistöstä Mäkelä 543-406-6-34, jolle on Lepsämän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa osoitettu olevan maatilakeskuksen lisäksi enintään kahden uuden rakennuspaikan muodostamismahdollisuus. Tilan Mäkelä 543-406-6-34 omistajan ja luvanhakijan välisestä esisopimuksesta ei ilmene, että sopimus käsittäisi olevan maatilakeskuksen lisäksi uuden omakotitalon rakentamisen. Koska ei voida katsoa, että kyseessä olisi korvaava rakentaminen, uuden omakotitalon rakentaminen tarkoittaisi osayleiskaavan mitoituksen mukaisen uuden rakentamismahdollisuuden toteuttamista hakemuksen kohteena olevalla rakennuspaikalla. Tämä ei kuitenkaan ole laaditun esisopimuksen mukaista.

Hakemuksen kohteena oleva hevostalli sijoittuisi hakemuksen mukaan olevaan navettarakennukseen. Kyseessä on ammattimainen toiminta sekä ratsastuskentän, pysäköintialueen, laidunalueiden ja hevostarhojen sijoittuminen avoimeen maastoon hyvin lähelle varsinkin kahden lähimmän naapurin asuinrakennuksia ja oleskelupihoja.

Kun otetaan huomioon, että asuinrakennuksen osalta ei ole kyseessä korvaava rakentaminen ja hevostoimintojen sijoittuminen kohtuuttoman lähelle naapureiden asuinrakennuksia ja oleskelupihoja, hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun lupaan suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen lupakäsittelyssä.

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Lepsämän oikeusvaikutteisen osayleiskaavan yleisten määräysten mukaan rakennuspaikalle sijoitettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 500 k-m². Lisäksi rakennusjärjestyksen mukaan *”Elinkeinoon 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 vesistöä 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.”*

Nyt hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala tulisi olemaan 694 k-m². Hevostalli, lantala, ulkotarha- ja laidunalueet, ratsastuskenttä sekä pysäköintialueet on asemapiirroksessa osoitettu alle 250 metrin etäisyydelle naapureiden asuinrakennuksista sekä oleskelupihoista. Poikkeamiset suojaetäisyyksistä kohdistuvat neljään kiinteistöön, joista yksi ei ole rajanaapuri.

Selintien vastakkaisella puolella sijaitsevan naapurikiinteistön 543-406-6-49 asuinrakennus sijaitsee noin 40 metrin etäisyydellä suunnitellusta ratsastuskentästä. Hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan itäpuolella sijaitsevan naapurin 543-406-6-18 asuinrakennukseen on puolestaan matkaa suunnitellusta pysäköintialueesta myös noin 40 metriä sekä hevostallista ja lantalasta alle 100 metriä. Näistä naapureista on suora näköyhteys em. toimintoihin, koska kyseessä on avoin peltoalue. Hakatulle metsäalueelle rakennuspaikan koillisosaan on osoitettu hevosten ulkotarhat, josta on matka naapurin 543-406-7-94 asuinrakennukseen noin 75 m ja kiinteistön 543-406-7-96 asuinrakennukseen noin 140 metriä. Myöskään näiden kiinteistöjen suuntaan ei ole olemassa maastonmuotoja tai puustoa, joka muodostaisi suojan ulkotarhojen suuntaan. Kaikki edellä mainittujen kiinteistöjen omistajat ovat vastustaneet hanketta.

Kun otetaan huomioon, että kyseessä on avoin maasto eikä näin ollen poikkeamiselle suojaetäisyyksistä ole olemassa erityisiä syitä, haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Näin ollen ei ole syytä suostua myöskään poikkeamiseen osayleiskaavan mukaisesta rakennuspaikan enimmäiskerrosalasta.

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 enimmäiskerrosalasta sekä rakennusjärjestyksen hevostallin, lantalan, ratsastuskentän, hevostarhan, laidunten sekä pysäköintialueen suojaetäisyyksiä koskevasta määräyksestä.

Suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta katsoo esittelytekstissä esitetyin perustein, että haetulle rakentamiselle ei ole olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamia edellytyksiä. Hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun lupaan suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen lupakäsittelyssä. Elinvoimalautakunta päättää tehdä kielteisen suunnittelutarveratkaisun esittelytekstissä esitetyin perustein.

Poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta katsoo esittelytekstissä esitetyin perustein, että hakemuksen tueksi ei ole olemassa erityisiä syitä ja haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista ja rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Elinvoimalautakunta päättää esittelytekstissä esitetyin perustein tehdä kielteisen poikkeamispäätöksen osayleiskaavan rakennuspaikan enimmäiskerrosalasta sekä rakennusjärjestyksen hevostallin, lantalan, ratsastuskentän, hevostarhan, laidunten sekä pysäköintialueen suojaetäisyyksiä koskevasta määräyksestä.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen julkipanopäivä on 8.11.2024. Päätöksen antopäivä on 11.11.2024.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 §, 137.1 § ja 171 §, rakennusjärjestyksen luku 5.2, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuvallalta kohdat 3 ja 4.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junntila, arja.junntila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

