

Omakotitalon rakentamista koskeva poikkeamispäätös Lepsämässä

Maankäyttölautakunta 28.10.2025
567/10.03.00.02/2025

Rakennuspaikka ja sijainti

Rakennuspaikan muodostaa pinta-alaltaan 7993 m² suuruinen tila **Kotimetsä 543-406-9-89**, joka sijaitsee **Södergårdintie 74** eteläpuolella.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää 140 k-m² suuruisen asuinrakennuksen ja 60 k-m² suuruisen talousrakennuksen rakentamisen.

Rakentamisrajoitus

Hanke edellyttää rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamispäätöstä oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mitoituksesta.

Hakijan perustelut

Hakija ei ole perustellut hakemustaan.

Naapureiden kuuleminen

Hankkeesta on kuultu rajanaapureita eikä heillä ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

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 maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-2). Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijoittuu osittain vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle (luokka 1).

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Lepsämän kyläkeskuksen luoteispuolella **Södergårdintien** länsipuolella. Rakennuspaikka kuuluu **Södergårdintien** varrelle tiiviisti rakentuneeseen asuinrakennusten ryhmään.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee tiiviisti asutulla maaseudulla, joka ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Matkaa Lepsämän alakouluun on noin 3 km. Klaukkalan keskustassa sijaitsevaan yläkouluun on matkaa noin 10 km ja muihin palveluihin noin 10-12 km. Lepsämäntien pohjoisreunassa kulkee kevyen liikenteen väylä. Liikkuminen alueella perustuu yksityisautoiluun. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyn vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta, mutta alueella on kunnan vesijohto.

Lepsämän oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mitoituksen mukaan hakemuksen kohteena olevalle tilalle ei ole osoitettu uuden rakennuspaikan muodostamismahdollisuutta. Nyt lupaa haetaan uudelle rakennuspaikalle, mikä tarkoittaa poikkeamista osayleiskaavan mitoituksesta.

Hakemuksen kohteena oleva tila **Kotimetsä 543-406-9-89** on lohkotila vuonna 1939 muodostetusta emätilasta **Isoniitty 543-406-9-16**, jonka pinta-ala oli tuolloin 30 ha. Lepsämän oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mitoitus tuotti tälle emätilalle yhteensä 3 rakennuspaikkaa.

Lepsämän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa on arvioitu tiloittain enimmäisrakentamismahdollisuudet emätilakohtaiseen mitoitusarkasteluun perustuen. Mitoitus on laskettu emätiloittain ja saatu määrä jaettu 1.1.2000 tilajaotuksen mukaisille tiloille. Mitoituksen mukaan ajankohdan 1.1.2000 mukaiselle tilalle **Isoniitty 543-406-9-69**, jonka pinta-ala oli tuolloin n. 28,26 ha, josta on muodostettu vuonna 2012 hakemuksen kohteena oleva tila **Kotimetsä 543-406-9-89** (pinta-ala n. 0,8 ha) ja vuonna 2017 tilat **Honkavaara 543-406-9-93** (rakennettu, pinta-ala n. 1,02 ha) sekä **Kutervik 543-406-9-94** (rakennettu, pinta-ala n. 0,5 ha).

Lisäksi tilan **Isoniitty 543-406-9-69** mitoituksen mukainen rakentamismahdollisuus (1 kpl) on siirretty tilalle **Ahopelto 543-406-9-5**, joka nyt myös rakennettu).

Ajankohdan 1.1.2000 mukaisella emätilalla **Isoniitty 543-406-9-69** ei ole enää yhtään mitoituksen mukaista rakentamismahdollisuutta.

Lepsämän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa on laajalle alueelle samanaikaisesti tehdyin selvityksin ja emätilakohtaiseen mitoitusvyöhykkeittäin tapahtuvaan tarkasteluun perustuen arvioitu rakentamismahdollisuuksia tilakohtaisesti. Mitoitusvyöhykkeet on laadittu yhdyskuntarakenteeseen ja maisemaan perustuen. Haettu rakentaminen ei ole osayleiskaavan periaatteiden mukaista. Näin ollen voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi ei ole olemassa erityisiä syitä ja haettu rakentaminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Maankäyttölautakunta toteaa, että hanke edellyttää rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamista oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mitoituksen määräyksestä. Maankäyttölautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi ei ole olemassa erityisiä syitä. Haettu rakentaminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemukseen suostuminen vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen lupakäsittelyssä.

Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella 5.11.2025 ja katsotaan tulleen tiedoksi 7 päivää kuulutuksen julkaisemisesta eli 12.11.2025. Jollei päätöksestä valiteta Helsingin hallinto-oikeuteen, on se lainvoimainen 13.12.2025.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §, kunnan hallintosääntö 30 § maankäyttölautakunnan ratkaisulta kohta 7.

Valmistelija

Kaavavalmistelija Niina Hiltunen [niina.hiltunen\(at\)nurmijarvi.fi](mailto:niina.hiltunen(at)nurmijarvi.fi)
Yleiskaavapäällikkö Perttu Pulkka [perttu.pulkka\(at\)nurmijarvi.fi](mailto:perttu.pulkka(at)nurmijarvi.fi)

Päätös

Jakelu

Hakija

ELY-keskus